

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 31 100,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 6 132 490,-
Felleskostn.: Kr 3 923,-
Selger: Cecilie Meyer

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 66/77 kvm
Tomtstr.: 597.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 190
Snr. 11
Andelsnr.: 27
Oppdragsnr.: 1002260088

Ditt nye hjem?

Velkommen til Tøyengata 29B!

Her får du en sjarmerende 3-roms med meget sentral, men samtidig skjermet beliggenhet. Leiligheten ligger i eldre bygård fra 1900, og byr på kvaliteter som god takhøyde, rosett, stukkatur og en sjarmerende hjørnepeis. Store vindusflater på rekke og rad sørger for mye naturlig lys gjennom hele dagen og en herlig atmosfære.

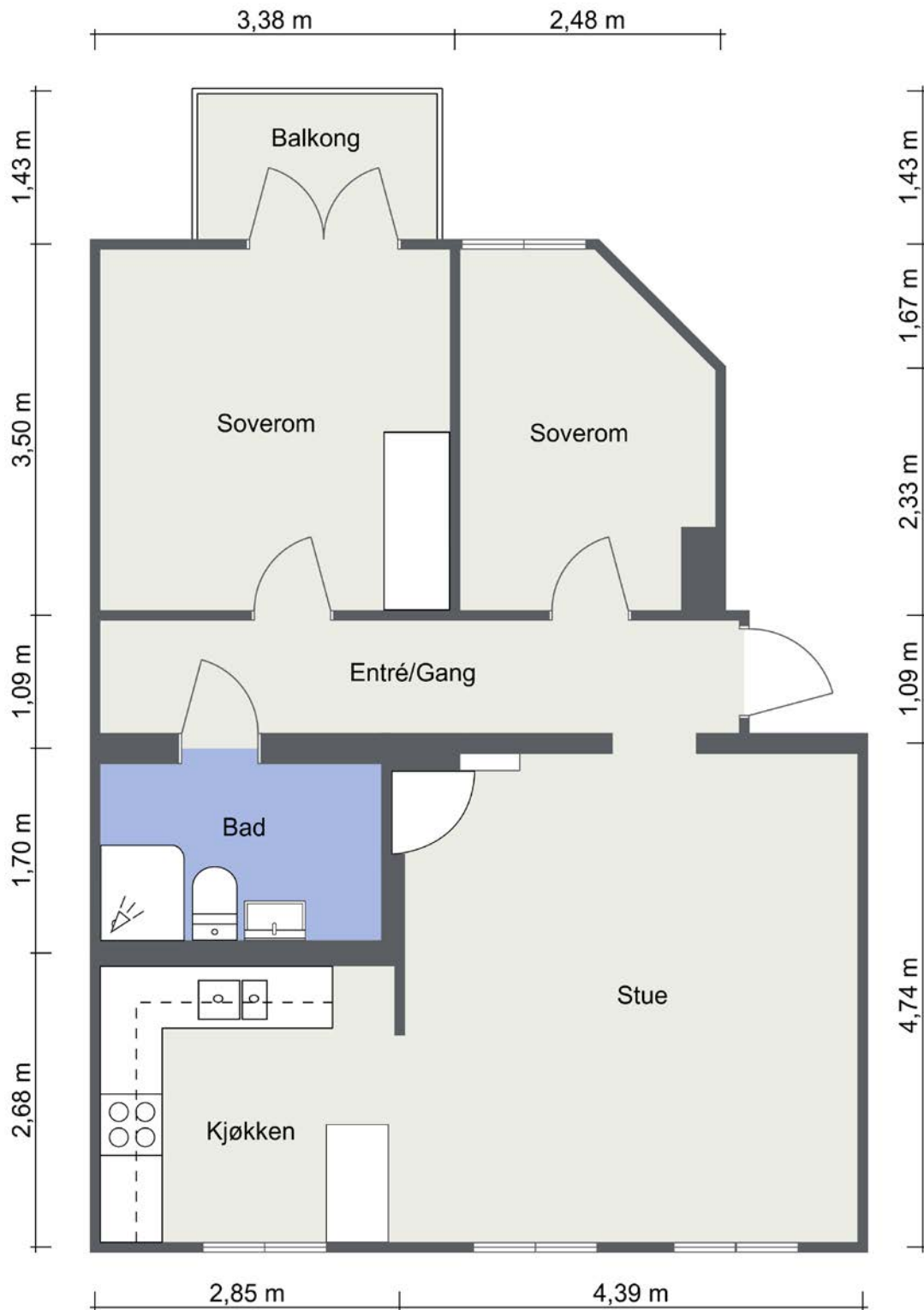
Kvaliteter:

- Balkong mot hyggelig indre gård
- God takhøyde
- Varmtvann og internett inkludert i felleskostnadene
- Flotte tregulv (nytt i 2020), rosett og stukkatur-
- Peis i stue
- Sosial planløsning
- Pent, tidløst kjøkken fra 2017
- To soverom mot indre gårdsrom
- Ingen forkjøpsrett
- Hyggelig bakgård og fellesområder-
- Umiddelbar nærhet til flere spisesteder og kaféer
- Kort vei til Bjørvika, Botanisk hage, Tøyenbadet, Grünerløkka m.m.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	4
Bilder	6
Intervju med selger	20
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	115
Budskjema	123



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

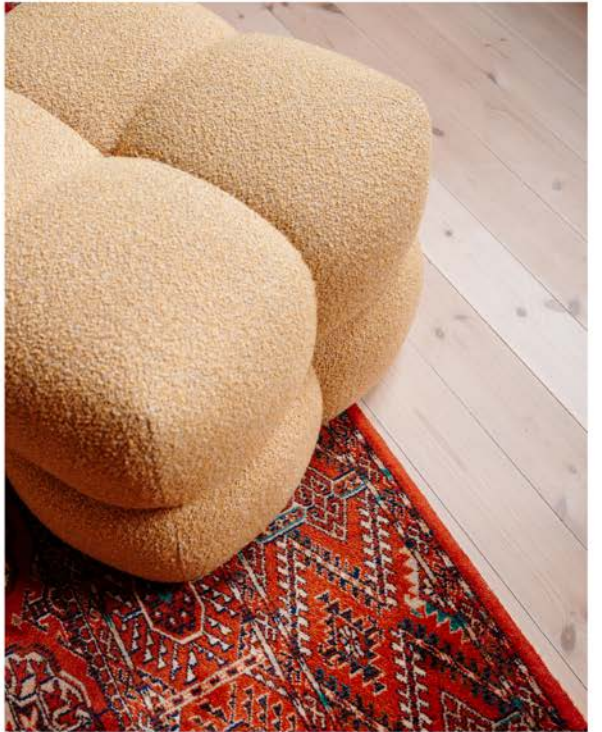
TØYENGATA 29 B

Lekker 3-roms med peisovn, rosett, stukkatur, furugulv, god takhøyde og store vinduer.

Rosmlige rom og en planløsning godt tilpasset sosialt liv. Balkong mot hyggelig bakgård.

Kombinasjonen av grønne og rolige omgivelser i et samtidig urbant og sentralt bomiljø gjør dette til et attraktivt sted å bo.











Sov godt.

Leiligheten har to gode og luftige store soverom, begge vendt mot indre gårdsrom.

Hovedsoverom har utgang til balkong.

Begge rom har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning, og egner seg eventuelt også ypperlig som barnerom, gjesterom og kontor.

















I Tøyengata bor du med kort vei til byens puls og alle servicetilbud.

Få skritt fra leiligheten finner du en rekke kafeer, barer og spisesteder, og bare få minutters gange til Oslos mest særpregede grønnelunge; Botanisk hage!

Rusler du ca. 7 minutter andre veien kommer du ned til Oslo nyeste "hotspot"; Bjørvika med badebrykke, kajakkutleie og et riktgt kultur- og mattilbud.

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!





INTVERJU MED SELGER

Når kjøpte du eiendommen, og hva var avgjørende for valget ditt?

Kjøpte den våren 20. Jeg jobbet i Barcode, og jeg liker å bruke byen, så beliggenheten var god. Og jeg ønsket meg en leilighet med klassiske detaljer.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg skal hjem igjen til Bergen.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Ekstremt sentral beliggenhet, både mtp gåavstander og kollektivtilbud. Jeg kommer til å savne å trille ned til Sørenga for å bade på sommerstid, Tøyenbadet på vinterstid.

Hvordan er naboene?

Jeg har blitt kjent med alle naboene i min oppgang, det er første gang det har skjedd for min del. Jeg føler det sier noe om at det er omgjengelige naboer, og vi er gode på å ta hensyn til hverandre.

Hvordan er styret?

De er veldig kostnadsbevisste, og flinke til å vurdere vedlikehold som trengs, og lytte til hva beboerne også ønsker.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Det er en gjennomgående leilighet, så solen står inn enten på den ene eller andre siden gjennom dagen.

Hva har vært ditt strømforbruk sommer og vinter?

Strømforbruket er ca 5000 kWh per år. Varmt vann er inkludert, og jeg fyrer en del i peis.

Hva har du likt best med området?

At alt er så i nærheten. Jeg har også en del venner som bor i nabolaget. Vi pleier å dra på quiz på Klosterenga, pilse på Gråbein, kaffi på Papegøye. Blitt veldig glad i strøket.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Klassisk, urban og romslig!



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 77 kvm

TBA: 3 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 kvm 3 boder

3. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré, gang, bad, 2 soverom , kjøkken, stue

TBA fordelt på etasje

3. etasje

3 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I tillegg disponerer leiligheten 1 bod i trappeoppgang på 1,8 kvm, 1 bod i kjeller på 4,9 kvm og 1 bod på loft på 4,2 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

597.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet på ca. 597 m². Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

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, gresssletter 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

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/ gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Enerhaugen barnehage (1-5 år) - 0.1 km

Langleiken barnehage (1-5 år) - 0.2 km

Lakkegården barnehage (1-5 år) - 0.3 km

Skoler:

Vahl skole (1-7 kl.) - 0.4 km

Tøyen skole (1-7 kl.) - 0.4 km

Lakkegata skole (1-7 kl.) - 0.8 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) - 1.1 km

Jordal skole (8-10 kl.) - 1.4 km

Hersleb videregående skole - 0.6 km

Elvebakken videregående skole - 1.2 km

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur av naturstein med støpte kjellergulv. Veggkonstruksjon av mur/teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasaden mot gate er rehabilitert i ca. 2017. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser. Vinduer med 2-lags glass produsert i 1988. Eldre lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås. Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2006. Balkongdøren er normalt godt vedlikeholdt. Balkong i stålkonstruksjon på ca. 3,4 m2 med tregulv, oppført ny i 2006.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Faglært arbeid: Koblet til lys i speil. Arbeid utført av Boligelektriker i 2025. Skifte av klosett og installasjon tilbakeslagsklaff. Arbeid utført av Søstre Amundsen i 2022.

Ufaglært arbeid: Skifte av inventar (speilskap og vask og speilskap) utført i 2025.

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?

Ja. Det er gamle vinduer. Jeg synes de vinduene oppe i stuen er litt vanskelige å åpne. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja. Det er store skjevheter i stuegulvet. Gulvet i stuen har f.eks. sprekker, og overgangen mellom stue og kjøkken er ujevn.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja. Jeg vet det har vært lekkasje i kjeller. Styret har håndtert sakene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Utbedring av lekkasje utført i regi av styret i 2022.

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

Ja. Samme punkt som over, lekkasje i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Utbedring av lekkasje utført i regi av styret i 2022.

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. På et tidspunkt hadde jeg matmøll, men det er noen år siden. Og på et beboermøte nevnte noen andre møll i sin enhet, i oppgang 27.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: Fjernet møllen utført i 2023.

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

Ja. Det var feil på tilbakeslag av avløpsvann.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Skiftet toalettet, installerte en tilbakeslagsventil utført av Søstrene Amundsen i 2022.

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

Ja. Anlegg er naturlig avtrekk. Av og til kommer lukt fra nabo inn via avtrekk. Dette kan oppstå pga forstyrrelser i avtrekk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Det ble gjort tiltak, Ventertek har renset ventilasjonen. Utført av Ventertek i 2025.

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

Ja. Faglært arbeid: Skiftet ut det elektriske anlegget (alle kabler, stikk, brytere og sikringer), utenom på bad. Utført av Tingvalla Elektro i 2020.

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

Ja. Det er en restaurant i første etasje, det kan komme matlukkt fra den som merkes i bakgård og på balkong.

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

Ja. Det er planlagt å skifte ut vinduer.

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.

Innhold

Entré, gang, bad, 2 soverom, kjøkken, stue I tillegg disponerer leiligheten 3 boder i trappeoppgang på 1,8 kvm, 1 bod i kjeller på 4,9 kvm og 1 bod på loft på 4,2 kvm.

Boligen disponerer eksterne boder som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Standard

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

Forhold som har fått TG 3:

Pipe og ildsted:

- Pipevanger er ikke synlige. Pipa er delvis innkledd.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Kostnadsestimat: Under kr. 20 000.

Bad - Generell:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Kostnadsestimat: kr. 200 000 - 500 000.

Forhold som har fått TG 2:

Vinduer:

- TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Enkelte vinduer er noe trege å åpne/lukke. Det er noe malingsavflassing på utvendige karmen enkelte steder.

Dører:

- TG 2 er satt med bakgrunn i alder på entredøren. Det er noe bruksslitasje på entredøren, og slitte tetningslister.

Vannledninger:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Avløpsrør:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen ventileringsutover åpning av vindu/balkongdør i hovedsoverommet.

Avtrekk:

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

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.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale for Internett som er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år.

El-bil : 1 300 kroner for ett år.

Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år.

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år.

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 82122625

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Leiligheten har peis, samt elektrisk oppvarming via panelovner. Felles varmtvann.

Energimerke

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 m². 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/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 100 000

Omkostninger kjøper

6 100 000 (Prisantydning)

31 100 (Andel av fellesgjeld)

6 131 100 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 132 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 141 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 144 190 (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.

Informasjon om eiendomsskatt

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 3 923,- pr. mnd. og inkluderer varmtvann, internett, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 923

Andel Fellesgjeld

Kr 31 100

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

05.03.2026

Andel fellesformue

Kr 41 613

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Tøyengaten 27/29

Organisasjonsnummer

951689459

Andelsnummer

27

Om borettslaget

Generelle opplysninger om Borettslaget Tøyengaten 27/29

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i

Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951689459, og ligger i

bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Tøyengata 27 A-C og

Tøyengata 29.

Gårds- og bruksnummer:
229 189

Borettslaget eier 1067 /1289 deler av Sameiet Tøyengt. 27. Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 41 301 (2020).

Borettslaget eier også 970/1254 deler av Sameiet Tøyengt. 29. Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 34 142 (2020).

Styret jobber med å utbedre en lekkasje i taket på nr 29 hvor forsikringen er involvert. Styret holder på med en langsiktig vedlikeholdsplan som vil innebære å skifte tak og vinduer i begge gårdene.

Flere beboere har ytret ønske om å skifte ut vinduer. Det er en stor utgift på minst 3 millioner, og styret har derfor undersøkt hvorvidt det er mulig å få ENØK støtte til et slikt tiltak. Vi har fått utarbeidet en energirapport, se vedlegg. Rapporten kostet ca.100,000 men er et krav for å kunne få kommunal støtte til utbedring.

Det foreligger en pågående byggesak som omhandler Rehabilitering av vinduer(nye vinduer), isolering av loft og utskiftning av varmtvannsberedere for Tøyengata 27-29. Saken ble sendt inn 15.01.2026 til plan- og bygningsetaten, og er under behandling. Borettslaget ønsker å gjennomføre tiltak for å forbedre energieffektiviteten og innemiljøet i bygningene, samtidig som estetiske og bevaringsmessige hensyn ivaretas. For mer info se saksnummer 2026/00539 på plan og bygningsetaten sine sider. Det må påberegnes økning i fellesgjeld og felleskostnader i forbindelse med fremtidige prosjekter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 94927021417

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,04%

Restsaldo 1 038 396,00

Innfrielsesdato: 30.07.2034

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Kjæledyr er tillatt i borettslaget så lenge husdyrholdet ikke er til utilbørlig sjenanse for øvrige beboere. Bakgården er ikke noe hundetoalett og skal ikke benyttes til lettvtint luftig. Skulle "uhell" forekomme, plikter eier å rydde opp etter kjæledyret sitt. Kjæledyr som kan medføre alvorlig sskape på borettslagets eiendom (som termitter o.l) vil ikke bli akseptert uten videre. Ved anskaffelse av husdyr skal styret i borettslaget underrettes slik at man har oversikt over dyr i gårdene i tilfelle barnnevakuerings, funn av husdyr på avveie osv.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 190, seksjonsnummer 11 i Oslo kommune. Andelsnr. 27 i Borettslaget Tøyengaten 27/29 med orgnr. 951689459

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/189/15:

26.02.1898 - Dokumentnr: 903382 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:189 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1984 - Dokumentnr: 501102 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:189 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2001 - Dokumentnr: 4853 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 1067/1289

Ny seksjon:

Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 71/1289

21.02.1991 - Dokumentnr: 9586 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr:20
Rett til atkomst, vedlikehold, plikt til utbedr. etter
Komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo Komm. v/dir. for Eiendom og utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:189 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen. Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument. Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Det er fjernet en vegg mellom stue og kjøkken ifølge byggemeldte tegninger fra 1987. Kjøper overtar ansvar tilknyttet dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.01.1901.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg ihht reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.77.

Det foreligger en pågående byggesak som omhandler Rehabilitering av vinduer(nye vinduer), isolering av loft og utskiftning av varmtvannsberedere for Tøyengata 27-29.

Saken ble sendt inn 15.01.2026 til plan- og bygningsetaten, og er under behandling. Borettslaget ønsker å gjennomføre tiltak for å forbedre energieffektiviteten og innemiljøet i bygningene, samtidig som estetiske og bevaringsmessige hensyn ivaretas. For mer info se saksnummer 2026/00539 på plan og bygningsetaten sine sider.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Betalingsutsettelse
2 000 Digital annonsering
5 000 Fotograf
0 Kommunale opplysninger
19 900 Markedspakke premium
6 900 Oppgjørshonorar
5 000 Opplysninger fra forretningsfører
1 910 Sikkerhetsstillelse
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 390 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 750 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 126 379

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

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Ansvarlig megler bistås av

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

12.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Tøyengata 29B , 0578 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 229, bnr. 190, snr. 11

 Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 18206-1080

Referansenummer: AD6141

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



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.



Rapportansvarlig

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Tøyen/Grønland. 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.

Bakgården er pent opparbeidet med belegningsstein og planter. Her er det sykkelparkering.

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

Elektrisk oppvarming via panelovner. Felles varmtvann.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Grunnmur av naturstein med støpte kjellergulv.
Veggkonstruksjon av mur/teglstein med pusset og malt fasade.
Etasjeskillere av trebjelkelag.
Fasaden mot gate er rehabilitert i ca. 2017.
Saltakkonstruksjon i tre tekket med betongtakstein.
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](#)

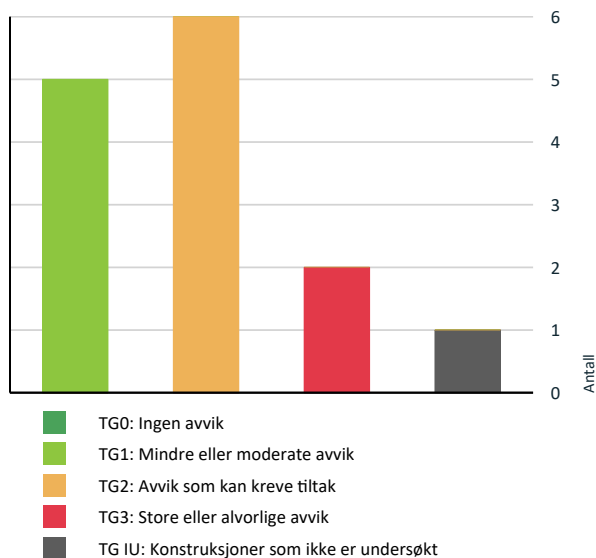
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

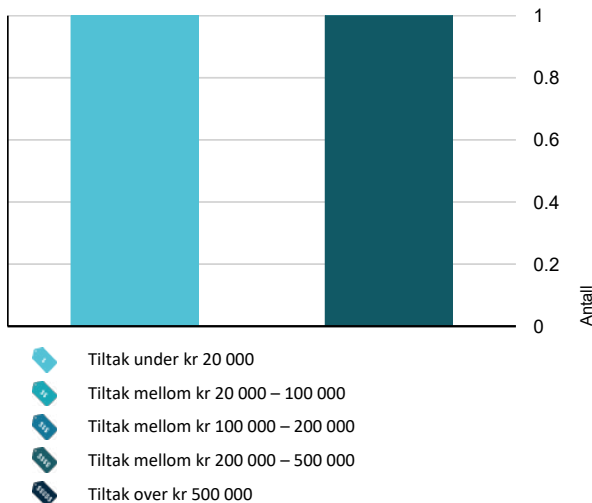
Det er fjernet en vegg mellom stue og kjøkken ifølge byggemeldte tegninger fra 1987.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1900

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass produsert i 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Enkelte vinduer er noe trege å åpne/lukke.

Det er noe malingsavflassing på utvendige karmen enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Eldre lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.

Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2006. Balkongdøren er normalt godt vedlikeholdt. TG 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på entredøren. Det er noe bruksslitasje på entredøren, og slitte tetningslister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i stålkonstruksjon på ca. 3,4 m2 med tregulv, oppført ny i 2006.

Balkongen er normalt godt vedlikeholdt .

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Heltre furugulv i leiligheten.

Nye furugulv i 2020 som er godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder. Det er glipper mellom noen gulvbord.

Det er malte slette veggoverflater.

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 285 cm og 268 cm.

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvene i kjeller er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er en peis med innsats i stuen med teglsteinspipe.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipa er delvis innkledd.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte glatte dører.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er en liten svelleskade nederst på døren til badet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er oppført under byfornyelsen ca. 1987.

Det er vinylbelegg på gulvet, baderomsplater på veggene.
Servant med servantskap, toalett, dusjkabinett med glassvegger/dører.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



3. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dusj, servant og toalett vender mot fastmontert kjøkkeninnredning, og mot naboen.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ny kjøkkeninnredning i 2017 ifølge tidligere eier. Nyere benkeplate.

Hvit kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter. Kjøleskap med fryser, integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.
Vaskekum nedfelt i tre benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er godt vedlikeholdt.

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

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er eldre kobberør til sanitærutstyret. Det er stoppekraner i kjøkkenbenken .

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er plast og støpejern avløpsrør.

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Ingen ventilerings utover åpning av vindu/balkongdør i hovedsoverrommet.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon i hovedsoverrommet.

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

Sikringsskapet er plassert på kjøkken med automatsikringer.

Det elektriske anlegget ble modernisert/oppgradert i 2020.

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 tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det elektriske anlegget ble modernisert/oppgradert i 2020.

Inntak og sikringsskap

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

Det ble utført elsjekk av Elvia i 2025. Ingen mangler ble observert.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Det er felles brannvarslingsanlegg, røykvarsler og brannslukningsapparat i leiligheten.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	66	11		77	3
SUM	66	11			3
SUM BRA	77				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg disponerer leiligheten 1 bod i trappeoppgang på 1,8 kvm, 1 bod i kjeller på 4,9 kvm og 1 bod på loft på 4,2 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fjernet en vegg mellom stue og kjøkken ifølge byggemeldte tegninger fra 1987.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	190		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Tøyengata 29B							
Hjemmelshaver Borettslaget Tøyengaten 27/29							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951689459			Meyer Cecilie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Tøyen/Grønland.

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

Bakgården er pent opparbeidet med belegningsstein og gress. Her er det sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

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 det 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 funksjonssprøving 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.

Skadegjører: 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 slitasjegrad: 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

Cecilie Meyer

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tøyengata 29B

0578 Oslo

0301-229/190/0/11



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Boligelektriker

Beskrivelse av arbeidet: Koblet til lys i speil

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Søstre Amundsen

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av klosett og installasjon tilbakeslagsklaff

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av inventar (speilskap og vask og speilskap)

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?

♦ **Ja**

Det er gamle vinduer. Jeg synes de vinduene oppe i stuen er litt vanskelige å åpne.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er store skjevheter i stuegulvet. Gulvet i stuen har f.eks. sprekker, og overgangen mellom stue og kjøkken er ujevn.

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



♦ 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

Jeg vet det har vært lekkasje i kjeller. Styret har håndtert sakene.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Usikker, kontakt styret

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av lekkasje

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

♦ Ja

Samme punkt som over, lekkasje i kjeller.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Samme som over

Beskrivelse av arbeidet: Samme som over

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

På et tidspunkt hadde jeg matmøll, men det er noen år siden.
Og på et beboermøte nevnte noen andre møll i sin enhet, i oppgang 27.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet møllen

Tekniske installasjoner



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

♦ Ja

Det var feil på tilbakeslag av avløpsvann

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Søstrene Amundsen

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet toalettet, installerte en tilbakeslagsventi

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Anlegg er naturlig avtrekk. Av og til kommer lukt fra nabo inn via avtrekk. Dette kan oppstå pga forstyrrelser i avtrekk

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ventertek

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort tiltak, Ventertek har rensset ventilasjonen.

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?: 2020

Firmanavn: Tingvalla Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut det elektriske anlegget (alle kabler, stikk, brytere og sikringer), utenom på bad.

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?

♦ Ja

Det er en restaurant i første etasje, det kan komme matlukt fra den som merkes i bakgård og på balkong.

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



Det er planlagt å skifte ut vinduer.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika v/Kristina Erevik
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: Kristina.Erevik@aktiv.no

Deres ref.: 1002260088 . Vår ref.: 6461-1-27

Dato: 05.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Tøyengaten 27/29
Organisasjonsnr: 951689459
Andelseier: Meyer, Cecilie
Medeier:
Leilighetsnummer: 27
Adresse: Tøyengata 29 B, 0578 OSLO
Andelsnummer: 27
Gnr. 229
Bnr. 190
Borettsinnskudd: Kr. 308 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 82122625.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering. Borettslaget fordeler seg over seksjonene i sameiet Tøyengata 27 og Tøyengata 29. Borettslaget fordeler seg slik: 13 seksjoner i Sameiet Tøyengt. 27 og 16 seksjoner i Tøyengt. 29 Borettslagets eierbøk i Tøyengt. 27 selskap 6435: 1067/1289 Borettslagets eierbøk i Tøyengt. 29 selskap 6436: 970/1965 Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Vedtak fra generalforsamling 2023: Borettslaget inngår ny avtale som kun inkluderer Bredbånd. Ønsker man TV-kanalpakker i tillegg er dette en tilleggspakke man selv betaler ekstra for. Felleskostnadene øker med 6 % fra 1.2.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	94927021417
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,04%
Restsaldo	1 038 396,00
Innfrielsesdato:	30.07.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 922,68,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 633,68	
Internett	289,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 096,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 313,-
Annen formue:	41 613,-
Gjeld:	31 545,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94927021417
Restsaldo:	31 081,28
Kapitalkostnader:	411,43
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 31 081,28,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon: 22 98 89 56.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Christine Roth, e-post: toyengata27og29@styrerommet.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6461

BORETTLAGET TØYENGATEN 27/29

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29

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 22. april kl. 10:00 og lukker 25. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6461>

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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Salg av fellesareal for innlemmelse i eksisterende andel
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29

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

Pernille Olsen fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Vidar K Dalsbø og Anne-Ma Grønlie er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - Borettslaget Tøyengaten 27-29 - 6461.pdf
2. Årsregnskap 2024 - 6435 Tøyengt. 27 Sameie.pdf
3. Årsregnskap 2024 - 6436 - Tøyengt 29 Sameie.pdf
4. Revisjonsberetningen 6461 Borettslaget Tøyengaten 27 29.pdf
5. Energianalyserapport_Borettslaget Tøyengaten 2729 (Tøyengata 27 og 29) (1).pdf

Sak 5

Salg av fellesareal for innlemmelse i eksisterende andel

Forslag fremmet av:

Christine Roth og Stian Tesdal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

SALG AV LOFTAREAL I TØYENGATA 27 - UTVIDELSE AV LEILIGHET I ØVERSTE ETASJE I OPPGANG A

1. Innledning og bakgrunn

I tråd med Oslo kommunes overordnede mål om bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, vurderes nå et salg og påfølgende utbygging av et loftsareal på ca. 45 kvm bruksareal i Tøyengata 27 oppgang A (innerst i hjørnet mot Sørligata). Christine og Stian, som har eid leiligheten under dette loftet siden 2004, har over tid uttrykt ønske om å kjøpe loftet og etablere en boenhet over to etasjer. To tilsvarende leiligheter ble etablert med loft under Byfornyelsen på slutten av 1980-tallet. Den aktuelle leiligheten var opprinnelig prosjektert for å gå over to plan, men dette ble ikke gjennomført av ukjente grunner. Loftsdelen er i dag adskilt med dør/vegg fra fellesareal og benyttes i praksis som bod av Christine og Stian. Et eventuelt salg vil derfor ikke påvirke fellesarealet eller øvrige beboeres boder.

Utgangspunktet for beregning av salgspris for loftsarealet er at utbyggingen skal være et økonomisk fornuftig prosjekt for de som bygger ut, samtidig som borettslaget får utnyttet den økonomiske verdien av loftet. Inntekten fra et eventuelt salg vil gå til vedlikehold.

Christine og Stian har vært i kontakt med beboerne i Tøyengata 17 som nylig innlemmet loftsareal i sine leiligheter. I tillegg har styreleder i Ringgatens Byggeselskap II AS (v Carl Berner) delt kostnadsberegninger de fikk utarbeidet i 2019 da 10 leiligheter innlemmet loftsareal. I denne rapporten estimerer de utbyggingskostnad til 49 600 per kvm, styreleder opplyser at samtlige beboere som bygget ut har gitt tilbakemelding på at prisen ble betydelig høyere. Til sammenlikning har utbyggingen i Tøyengata 17 kostet 75 800 per kvm. Disse prisene inkluderer ikke kjøpspris.

Styret har identifisert følgende målsettinger med en utbygging

- Gi borettslaget inntekter gjennom salg av loftsarealer og fremtidige felleskostnader
- Gi beboere mulighet til å utvide leiligheten slik at de kan bli boende lenger
- Energibesparelser og forbedret isolasjon. Kaldt loft isoleres og tas i bruk, noe som kan senke varmetapet for bygget samt forhindre istapper fra gesims.

Dersom forslaget blir vedtatt, vil styret undersøke hva det vil koste å etterisolere den delen av loftet som forblir fellesareal. Fordelen med å etterisolere hele loftet er mindre varmetap og derfor mindre istappdannelse om vinteren. Styret vil og utrede om det er mulig å utbedre eksisterende loftsboer. Disse kan trekkes lengre inn mot midten av loftet og belysning kan oppgraderes.

Felleskostnader for loftsareal

Felleskostnadene i selskapet fordeles etter en fordelingsnøkkel som stammer fra rehabiliteringen gjort av Byfornyelsen mot slutten av åttitallet. Areal er ikke den eneste bestemmende faktoren i hvordan felleskostnadene fordeles. Akkurat hva som ligger til grunn er dessverre ikke noe styret har kjennskap til.

Eksempelvis: når vi deler dagens felleskostnader på arealet i leiligheten til Christine og Stian i femte etasje betaler de 57 kr i felleskostnader per kvadratmeter i dag ($57 \times 81 \text{ kvm} = 4617 \text{ kr}$, ikke medregnet internett). Det er naturlig at dagens fordelingsnøkkel benyttes for å bestemme nye felleskostnader for leiligheten som bygges ut og får større areal. Satsen bestemmes av den eksisterende fordelingsnøkkelen.

Viktige momenter før årsmøtet

- Loftets bruksareal er ca. 45 kvm.
 - Arealet ligger kun over én leilighet og brukes allerede i praksis av eierne.
 - Ved salg oppnår borettslaget inntekter uten at det går på bekostning av fellesskapet.
 - Inntekt fra utbyggingen kan brukes til rehabiliteringsprosjekter i gården, og bidra til fornyelse og verdistigning.
- Alle andelseiere bes sette seg grundig inn i saken før generalforsamlingen.

Forutsetninger for salg og utbygging av loft i oppgang A

Årsmøtet i Tøyengata 27-29 Borettslag godkjenner at loftsarealet over Christine og Stians leilighet i oppgang A selges til dem, med formål om å bygge ut leiligheten over to etasjer (5. etasje + loft).

Følgende forutsetninger legges til grunn:

Salg og eierskap

Salgssummen fastsettes etter markedsvurdering og baseres på prinsippet om at utbyggingen skal være økonomisk forsvarlig både for kjøper og borettslag. Kjøper dekker alle kostnader knyttet til kjøp, utbygging,

1. reseksjonering og eventuell tinglysing.

Gjennomføring og ansvar

Kjøper må inngå en skriftlig avtale med borettslaget der de: • Aksepterer å følge alle gjeldende offentlige regelverk og vedtak. • Forplikter seg til å bruke én hovedentreprenør med ansvarsrett. • Aksepterer styrets rett

2. til uavhengig kontroll under hele byggeperioden. • Leverer ferdigattest til styret etter ferdigstillelse.

Teknisk gjennomføring og funksjon • Utforming og bruk av nytt areal bestemmes av utbygger innenfor rammene generalforsamlingen og styret setter. • Våtrom må oppfylle tekniske krav, herunder eventuelle gulvforsterkninger. • Kjøper skal besørge nye, presise tegninger som dokumenterer oppfyllelse av alle myndighetskrav. • Eksisterende vedlagte tegninger er kun ment som skisser til orientering. Takterrasse mot gate

3. vil for eksempel, iflg Byantikvaren, ikke tillates lenger.

Innsyn og kommunikasjon

Styret skal ha kopi av all korrespondanse mellom kjøper og offentlige myndigheter, eksempelvis Plan- og

4. bygningsetaten.

Fellesareal og økonomi•Salget påvirker ikke øvrige beboeres boder eller fellesarealer.•Etter ferdigstillelse

5. justeres felleskostnader i henhold til økt areal og andel.

Når en eier ønsker å kjøpe deler av sameiets fellesareal for å bygge ut sin eksisterende leilighet, må det fattes vedtak i sameiet og borettslaget. Det er slik at fellesarealet som er til salgs ligger i sameiet, grunnet selskapsstrukturen i borettslaget og sameiene.

Christine Roth og Stian Tesdal ber om at generalforsamlingen samtykker i salg av areal på loftet og innlemmes av areal i eksisterende andelsbolig.

Christine Roth og Stian Tesdal skal dekke alle kostnader i prosjektet, også forprosjekt om dette er nødvendig. Kjøpt utbygget areal blir priset med tillegg i felleskostnader per måned, eller ved at fordelingsnøkkelen blir endret noe som krever full tilslutning i sameiet.

Styrets innstilling

Styret støtter et vedtak om salg av loft til Christine og Stian.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen samtykker i salg av areal på loft antatt ca. 45 BRA. Utbygger skal dekke alle kostnader i prosjektet, også forprosjekt om dette er nødvendig. Kjøpt utbygget areal blir priset med tillegg i felleskostnader per måned, eller ved at fordelingsnøkkelen blir endret noe som krever full tilslutning i sameiet. Styret innhenter verdi på arealer som legger grunnlag for den m² pris arealene selges ut for.

Vedlegg

6. Screenshot 2025-04-14 at 09.58.27.png

7. Screenshot 2025-04-14 at 09.59.05.png

8. Screenshot 2025-04-14 at 10.09.48.png

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christine Roth

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frida Leknes

- Mali Malmedal

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stian Tesdal
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Mye av styrets daglige arbeid i borettslaget og sameiene innebærer håndtering av henvendelser eller oppfølging av ulike avtaler/leverandører. Styret følger opp faste avtaler som vaktmestertjenesten, Oslo veggdyrkontroll (de setter ut åte i bakgård og kjellere), årlig soppinspeksjon (ved Mycoteam) m.m. Vi har og inngått avtale for fjerning av snø/is på tak (noen har kanskje observert en lift i sene nattetimer). To styremedlemmer kontrollerer og attesterer alle regninger og utlegg vi mottar i de to sameiene og borettslaget. Vi har ikke vært fornøyd med vaktmestertjenesten/trappevasktjenesten vi har nå og har inngått ny avtale med oppstart over sommeren.

Utover den daglige oppfølgingen har styret håndtert flere saker knyttet til vedlikehold. I nummer 29 har det vært utbedring av vannskade som antakelig har pågått over flere år og derfor ført til råte i bjelkelag mellom loftsleilighet og leilighet i femte etasje. De har vært en tidkrevende prosess for styret og ikke minst for beboerne av leilighetene. Taket vårt ble utbedret i regi av Byfornyelsen i 1987, og er snart modent for utskiftning. Bygningsforsikringen dekker f.eks ikke skader forårsaket av vanninntrenging på tak eldre enn 40år. I kjeller nr.29 er det og en pågående fuktsak hvor taket lenge har stått åpent og tørket etter at restauranten utbedret sitt gulv. I hver forsikringssak har vi en egenandel på 10000NOK.

Utgiftene har økt drastisk de siste årene. Spesielt kommunale utgifter og strøm. Styret har sett detaljert på budsjett og vurdert hvor vi eventuelt kan stramme inn. Vi har for eksempel vurdert å sette inn vannmålere. En av de største utgiftspostene var tidligere internett/TV abonnement avtale fra Telenor. Denne utgiftsposten er nå betydelig lavere etter at vi avsluttet den avtalen og inngikk avtale om kun internett fra ny leverandør.

Flere beboere har ytret ønske om å skifte ut vinduer. Det er en stor utgift på minst 3 millioner, og styret har derfor undersøkt hvorvidt det er mulig å få ENØK støtte til et slikt tiltak. Vi har fått utarbeidet en energirapport, se vedlegg. Rapporten kostet ca.100,000 men er et krav for å kunne få kommunal støtte til utbedring.

Christine Roth (styreleder) og Stian Tesdal ønsker å kjøpe loftsarealet over deres leilighet i 27a 5.etg. Arealet er per i dag atskilt med vegg/dør fra fellesarealet med beboernes lofts-boder. Arealet har stått slik siden Byfornyelsen rehabiliterte gården i 1987, se eget vedlegg.

BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29
ORG.NR. 951 689 459, KUNDENR. 6461

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 070 897	1 147 273
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-83 576	-36 568
Fradrag for avdrag på langs. lån	-80 741	-81 474
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	7 444	41 666
Økning egenkapital i fellesanlegg	-39 431	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-196 304	-76 376
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	874 592	1 070 897
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	923 018	1 127 218
Kortsiktig gjeld	-48 426	-56 321
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	874 592	1 070 897

BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29
ORG.NR. 951 689 459, KUNDENR. 6461

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 470 550	1 429 044	1 468 000	1 467 610
Andre inntekter	3	3 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 473 550	1 429 044	1 468 000	1 467 610
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-282	-141	0	0
Andre honorarer		-2 000	-1 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 007	-7 151	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-43 020	-40 913	-43 000	-45 000
Konsulenthonorar	6	-61 474	-6 286	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-31 428	-8 664	-20 000	-20 000
Forsikringer		-8 599	-8 059	-9 000	-9 000
Kommunale avgifter	8	-2 947	-10 939	0	0
Kostnader sameie	18	-1 218 566	-1 171 253	-1 215 000	-1 215 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 040	-175 689	-100 000	-104 000
Andre driftskostnader	9	-63 754	-6 172	-6 000	-6 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 542 117	-1 436 266	-1 405 000	-1 411 000
DRIFTSRESULTAT		-68 567	-7 222	63 000	56 610
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	69 517	46 444	25 000	25 000
Finanskostnader	11	-84 526	-75 790	-82 000	-78 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-15 009	-29 346	-57 000	-53 000
ÅRSRESULTAT		-83 576	-36 568	6 000	3 610
Overføringer:					
Udekket tap		-83 576	-36 568		

Resultatanalyse 2024

Tøyengt 29 Sameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	794 746	795 000	254	0 %
Andre inntekter	1 000	0	-1 000	100 %
Sum driftsinntekter	795 746	795 000	-746	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-7 332	-7 000	332	-5 %
Styrehonorar	-52 000	-50 000	2 000	-4 %
Revisjonshonorar	-5 489	-10 000	-4 511	45 %
Forretningsførerhonorar	-47 205	-47 000	205	0 %
Konsulenthonorar	-10 934	-5 000	5 934	-119 %
Drift og vedlikehold	-305 458	-100 000	205 458	-205 %
Forsikringer	-140 900	-134 000	6 900	-5 %
Kommunale avgifter	-204 556	-203 000	1 556	-1 %
Energi/fyring	-57 612	-80 000	-22 388	28 %
Andre driftskostnader	-89 716	-93 000	-3 284	4 %
Sum driftskostnader	-921 201	-729 000	192 201	-26 %
Driftsresultat	-125 455	66 000	191 455	290 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	24 186	12 000	-12 186	-102 %
Res. finansinnt./-kostnader	24 186	12 000	-12 186	-102 %
Årsresultat	-101 269	78 000	179 269	230 %

ENERGIANALYSE

Tøyengata 27-29
Borettslaget Tøyengaten 27/29



Vedlegg 5

Energianalyse rapport Borettslaget Tøyengaten 27/29 (Tøyengata 27 og 29) (1).pdf
 Utarbeidet 22.01.2024 av Energihuset

Energihuset

INNHold

OM BORETTSLAGET	4
HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT	5
MÅL	5
GRUNNLAGSDATA	6
FORBRUK	6
OBSERVASJONER OG RESULTAT	7
ENERGIOPPFLØGING OG DRIFT	8
LISTE OVER TILTAK	9
TILTAK 1: SOLCELLETILTAK	9
TILTAK 2: VARMTVANNSTILTAK	9
TILTAK 3: ENERGIMÅLINGSTILTAK	9
TILTAK 4: ETTERISOLERING LOFT	9
TILTAK 5: DØR- OG VINDUSTILTAK	9
TILTAK 1	10
TILTAK 2	11
TILTAK 3	12
TILTAK 4	13
TILTAK 5	14
KONKLUSJON	15
SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK	16
REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK	17
TILTAK – VEIEN VIDERE	18
ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS	19
FINANSIERINGSALTERNATIVER FOR GJENNOMFØRING AV TILTAK	20
FORBEHOLD:	21

INNLEDNING

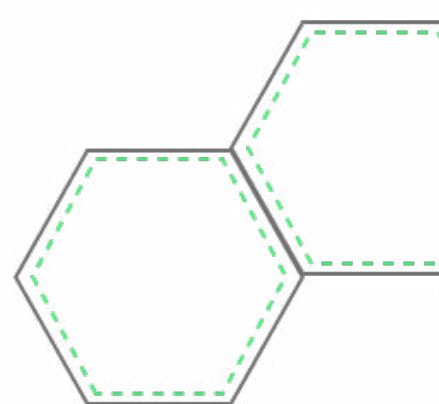
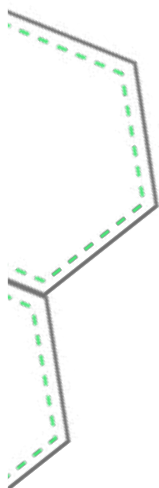
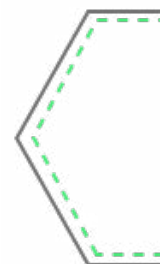
Etter oppdrag fra Borettslaget Tøyengaten 27/29 er det gjennomført energianalyse på adressene: Tøyengata 27-29, 0578 Oslo

Energihuset vil med denne analysen gi borettslaget muligheter til å oppnå reduserte energikostnader og en forbedret energiprofil ved å optimalisere borettslaget. Analysen skal gi et godt innblikk i forbedring- og besparelspotensiale samt hvilke tiltak som bør eller kan gjennomføres for å oppnå målene i analysen.

Energihuset har sammen med samarbeidspartnere og underleverandører utarbeidet analysen. Tiltak som blir presentert og som finnes interessante for gjennomføring må detaljprosjekteres da det er flere parter som må koordineres for å oppnå ønskelig resultat. Det er ved tiltakene gitt et kostnadsestimat, men en detaljprosjektering vil gi endelig kostnadsbildet for tiltaket, da faktorer som ikke er fanget opp ved befaringen i forbindelse med byggene kan påvirke leveransen. Som utgangspunkt må en derfor ta høyde for **+/- 20%** feilmargin på kostnadsestimatet som blir presentert i denne analysen. Når det gjelder besparelsesgraden er dette et mer presist estimat, men vi tar høyde for en feilmargin på **+/- 10%**.

Tiltak som blir presentert er leveranser i form av teknisk utstyr og styringssystemer. Borettslaget står fritt til å selv velge de tiltak de finner hensiktsmessig å gjennomføre for å redusere sine energikostnader og klimaavtrykk. Dette gjelder også i forhold til innkjøp av utstyret og eventuelle tjenester i leveransene som blir presentert.

Ny teknologi kan optimalisere energiforbruket i borettslaget og løsningene som blir presentert svarer på de behovene og målene som er identifisert for å redusere energikostnadene og klimaavtrykket til borettslaget.



OM BORETTSLAGET

Byggeår: 1896

Bygningsinformasjon: Borettslaget består av 2. Blokker.

Bygningskategori: Boligblokk (leiligheter)

Antall boenheter: 27

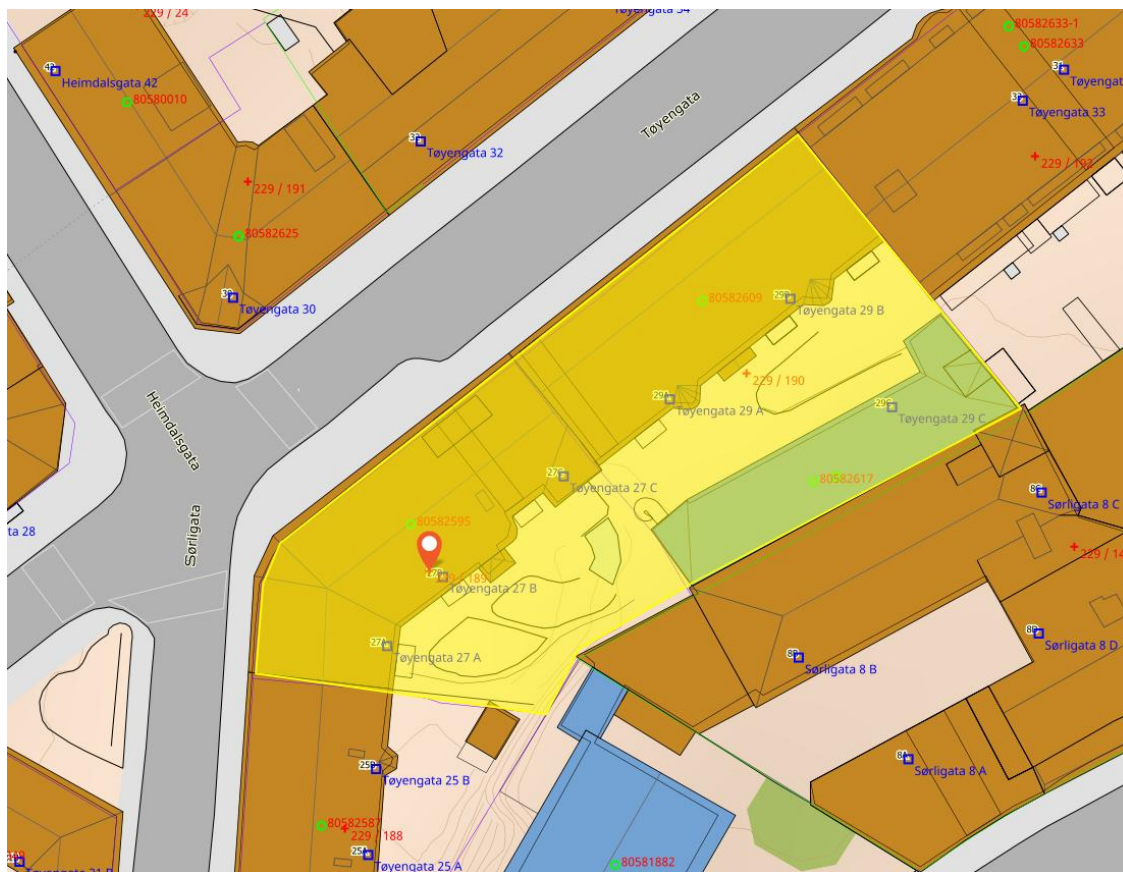
Areal: 1 229m²

Byggestandard: TEK69, TEK87

Energibærer: Elektrisitet, Biobrensel (ved)

Rehabiliteringsår: 1987-/1988, 2006

Rehabiliteringsinformasjon: Det ble gjennomført et større rehabiliteringsprosjekt i 1987-1988 i forbindelse med utbygging av tre loftsleiligheter, hvor det ble gjort byggtekniske tiltak og utskiftning av vinduer. Vi er også informert om at alle verandadører ble skiftet ut i 2006.



En oversikt over borettslaget og tomtearealet

HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT

Analysen er gjennomført med bakgrunn i innhentet informasjon om borettslaget og etter samtaler med styreleder i borettslaget. Med dataene som er innhentet har vi fått de nøkkelfaktorer for borettslaget som er nødvendig for å få oversikt over forbruk og eksisterende energiprofil. Det er i tillegg gjort en befaring av byggene og de eksisterende tekniske installasjonene, samt termografering.

Det benyttes elektrisitet for oppvarming av borettslaget og til produksjon av forbruksvann.

Nettselskapet i området er Elvia.

MÅL

Målet med analysen er å synliggjøre for Borettslaget Tøyengaten 27/29 hvordan de kan redusere energiforbruket og klimaavtrykket i borettslaget, og hvor stort det totale besparingspotensialet er, samt et estimat for hva optimalisering gjennom tiltakene vil ha av kostnader.

I borettslaget har vi definert følgende behovsavklaring:

- ❖ Forbedre effektprofilene
- ❖ Forbedre energieffektiviteten
- ❖ Optimalisere energi brukt til oppvarming av borettslaget
- ❖ Redusere energikostnader og gi et mer bærekraftig borettslag.

Basert på behovsavklaringen har vi definert følgende hovedmål:

- ❖ Mål 1: Redusere energibehovet i borettslaget ved å benytte nye og mer effektive metoder.
- ❖ Mål 2: Redusere strømkostnadene ved å redusere forbruket i borettslaget
- ❖ Mål 3: Redusere strømkostnadene ved å etablere solproduksjon i borettslaget

GRUNNLAGSDATA

FORBRUK

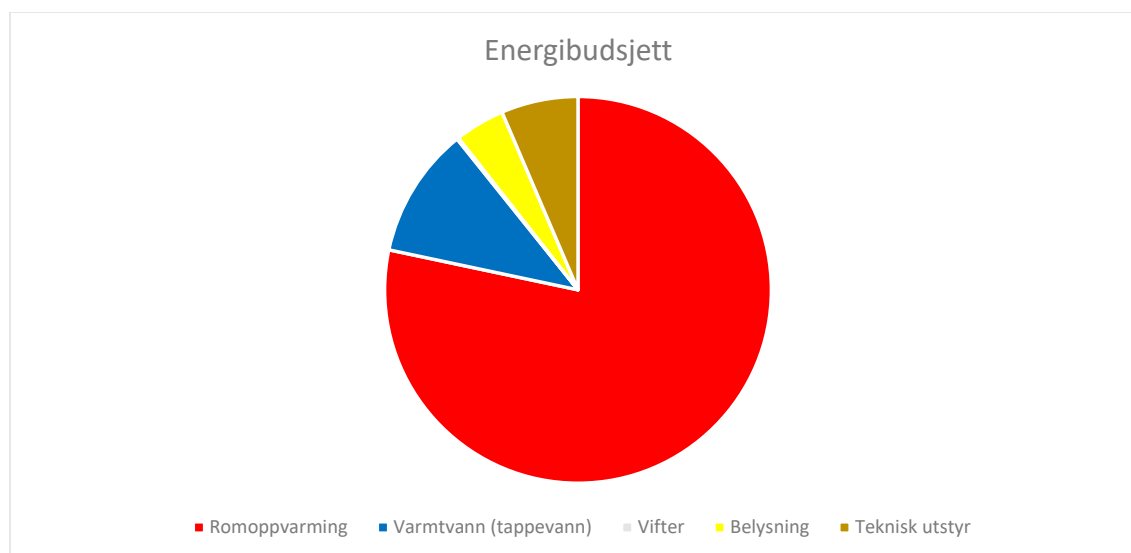
Energiberegninger er gjennomført etter standard NS3031:2014 ved bruk av beregningsverktøyet Simien 6. Disse energiberegningene estimerer at det kreves en årlig leveranse av elektrisitet tilsvarende **363 129 kWh** og biobrensel tilsvarende **43 720 kWh** for oppvarming og generell bruk i borettslaget. Dette tilsvarer et totalforbruk på **406 849 kWh**.

Dette tilsvarer et estimert/målt årlig forbruk fordelt på arealet av borettslaget på **331 kWh/m²**.

NÅVÆRENDE FORBRUK – BASERT PÅ NS 3031:2014

Simulert levert energi ved lokalklima

Romoppvarming	318 644 kWh/år
Varmtvann (tappevann)	44 453 kWh/år
Vifter	592 kWh/år
Belysning	16 999 kWh/år
Teknisk utstyr	26 162 kWh/år
Totalt	406 849 kWh/år



OBSERVASJONER OG RESULTAT

Basert på borettslagets potensiale vil vi presentere resultatene vi har kommet frem til gjennom kartleggingen og analysen som er gjort.

Ved befaring ble det gjort følgende observasjoner:

Oppvarming:

- Det benyttes elektrisitet og biobrensel (ved) for oppvarming av leilighetene i borettslaget.
- oppvarmingskilder består av peis, elektriske varmekabler i gulv på bad, panelovner og eventuelle frittstående ovner-/vifteovner.

Ventilasjon

- Det er naturlig ventilasjon i leilighetene med sjakter til bad i kjeller og i kjøkken for kjøkkenvifte. Det er også luft ventiler-/spalter i vegger og over vindu.

Vann og sanitær

- Borettslaget har felles varmtvann. Varmt forbruks vann blir produsert i kjelleren via varmtvannsberedere (el-kolber).

Annet-/generelt:

- Tak og vegger i loftsleiligheter ble etterisolert ifm. utbygging av loftsleiligheter mot slutten av 80-tallet.
- Ytterveggene ble etterisolert innvendig, antatt utført under renoveringsprosjektet.
- Store deler av vindusmassen ble skiftet under renoveringsprosjektet.
- Verandadørene i borettslaget har blitt skiftet i 2006.
- Det mangler individuell måling og avregning av varmt forbruksvann.

ENERGIOPPFØLGING OG DRIFT

ENERGIOPPFØLGING OG ENERGILEDELSE

Bygget har per i dag ikke et tilfredsstillende energioppfølgingssystem (EOS) som gir god kontroll over energiforbruket i bygget. Forvaltere av bygget er per i dag også i gang med forbedring av energiledelsen og energiforståelsen i bygget. Det kunne vært fordelaktig å implementere ISO 50001 med eksisterende styringssystem i bygget.

ANBEFALINGER FOR DRIFT

De fleste bygg har «energyver» som øker energiforbruket – noe som gir vesentlige utslag gjennom året. Dette kan være mindre tiltak som ikke krever større installasjoner eller tilpasninger, men heller en kombinasjon av bedre rutiner blant byggets brukere, og justering av byggets tekniske installasjoner.

Fordelaktige rutiner vil være:

- Avslåing av belysning i rom som ikke er i bruk.
- Senking av temperatur på varmekilder når rom ikke er planlagt brukt over lengre tid.
- Lukking av vinduer-/dører når disse benyttes til lufting.
- Unødvendig forbruk av varmtvann ved vasking av hender. God håndhygiene er viktig, men vasken kan gjerne være avskrudd mens man såper inn hendene.

Videre anbefaler vi at man har god kontroll og gjennomføring av teknisk utstyr. Dette kan være justering av driftstid, årlig service m.m.

Eksempler på dette er:

- Iverksett tidsstyring for ventilasjonsanleggene slik at anleggene kun opererer iht. minstekrav når bygget ikke er i bruk.
- Sørg for at ventilasjonsanleggene er justert for å levere riktig luftmengde basert på faktisk behov, slik at overventilering unngås.
- Installer bevegelsessensorer i kontorområder og fellesarealer for å sikre at lysene slås av automatisk når det ikke er personer til stede.
- Sett opp systemer for nattsinking av temperaturen når bygget ikke er i bruk, noe som kan gi betydelige energibesparelser på oppvarming.

LISTE OVER TILTAK

TILTAK 1: SOLCELLETILTAK

- Gode muligheter for produksjon av strøm fra solenergi.
 - Se side 10 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 2: VARMTVANNSTILTAK

- Installasjon av varmepumpebereder for produksjon av varmtvann.
 - Se side 11 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 3: ENERGIMÅLINGSTILTAK

- Energimåling for synliggjøring av energiforbruket med fordeling av felleskostnader basert på energiforbruk.
 - Se side 12 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 4: ETTERISOLERING LOFT

- Økt isolasjonsgrad over loftsgulv-/himling vil redusere oppvarmingsbehovet og reduserer kuldebroer.
 - Se side 13 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 5: DØR- OG VINDUSTILTAK

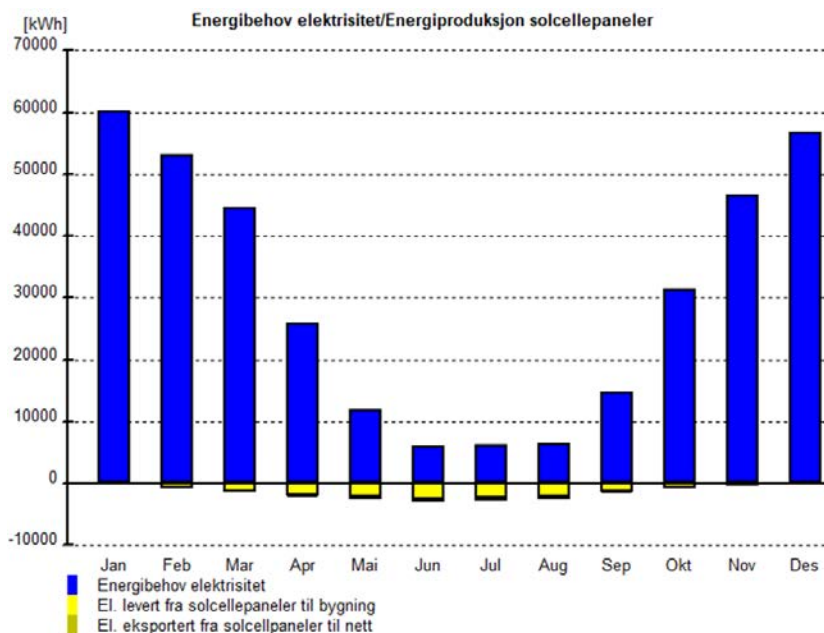
- Utskiftning av dører og vinduer for redusert luftlekkasje, infiltrasjon og varmetap.
 - Se side 14 for detaljert informasjon om tiltaket
-

TILTAK 1

SOLCELLETILTAK

Vi har sett på muligheten til etablering av solcelleanlegg på taket av borettslaget for produksjon av solenergi som kan benyttes direkte innenfor borettslagets strømmålere eller selges ut på strømmettet.

Deler av takarealet kan utnyttes i forbindelse med utnyttelse av solenergi. Detaljprosjektering av taket vil gi svar på om det vil være nødvendig med utbedring av taket før solcellepaneler bør etableres. Solcellepaneler har en levetid på ca. 30 år. Det er dermed viktig å se på takets status og vedlikeholdsplan for å unngå å måtte gjøre utbedringer etter at anlegget er montert, da dette vil gi ekstra kostnader.



Simien beregner at **18 176 kWh** kan benyttes innenfor borettslagets målere – totalproduksjonen er anslått til å være **20 876 kWh**. Dette gjør at **2 700 kWh** enten må lagres lokalt, eller selges ut videre på strømmettet.

Energiproduksjon solceller [kWh]												
Panel	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des
Produsert Solcellepanel	313	862	1725	2409	2846	3322	3075	2793	1844	981	481	225
Levert til bygning	313	861	1545	2066	2410	2771	2605	2359	1620	923	479	225
Eksportert til nett	0	1	180	343	435	552	470	434	224	58	2	0
Totalt	20876	18176	18176	18176	18176	18176	18176	18176	18176	18176	18176	18176

Ved søknad om støtte for gjennomføring av tiltak gjennom Enovas støtteordning er det kun benyttet strøm innenfor byggets egne målere som teller mot energikarakteren.

Tiltaket gir en gjennomsnittlig årlig reduksjon på **17 kWh/m²** for hele borettslaget.

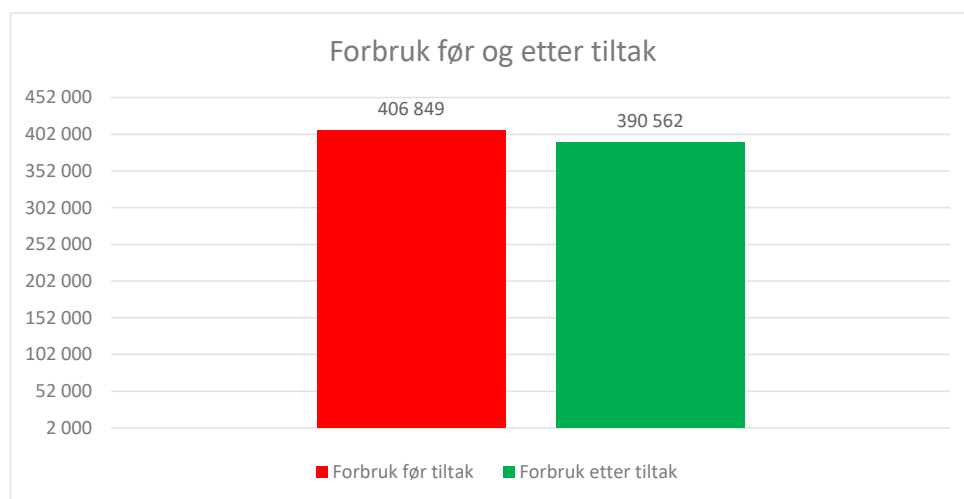
TILTAK 2

VARMTVANNSTILTAK

Borettslaget har etablert felles varmtvannssentral plassert i kjelleren i hver blokk. Varmtvannssentralen består av eldre varmtvannsberedere fra slutten av 80-tallet, varmtvannsberedere har en typisk levetid på 25-30 år. Under befaring ble vi informert om at varmtvannssentralen kan være underdimensjonert og produserer til tider ikke nok forbruksvann, samt at kjelleren opplever fukt problematikk.

I og med at varmtvannssentralene nå er over 30 år gamle og at kjelleren opplever fuktproblematikk, anbefaler vi at man vurderer å fornye varmesentralen med nye varmtvannsberedere, samt installasjon av ny varmepumpebereder.

Vi anbefaler videre et varmtvannssentral som inkluderer varmepumpeberedere serie koblet med vanlige varmtvannsberedere. Varmepumpeberederen vil kunne forvarme varmtvannet ved å utnytte rå kjeller luft, og dermed sende ut den brukte luften- slik kan man redusere fuktproblematikken i kjelleren.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i borettslaget på **16 287 kWh**. Tiltaket gir en gjennomsnittlig årlig reduksjon på **13 kWh/m²** for hele borettslaget.

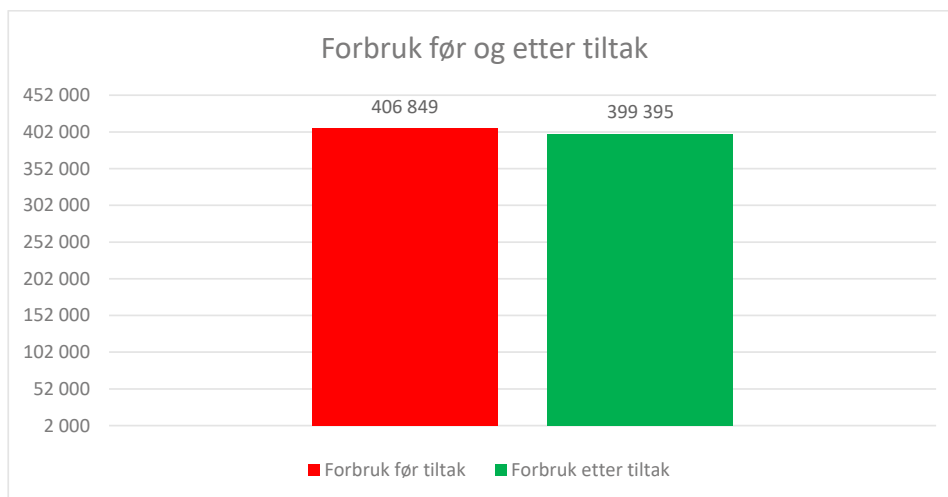
TILTAK 3

ENERGIMÅLINGSTILTAK

Det er etablert en varmesentral i sameiet hvor varmtvann produserer ved bruk av varmtvannsberedere i kjelleren. Det er ikke etablert energimåling for forbruksvann og vi antar at forbruket for varmtvann blir fakturert basert leilighets størrelse.

Ved å etablere energimåling så vil man kunne oppnå en rettferdig avregning basert på faktisk forbruk – i tillegg synliggjør dette også energiforbruket for varmtvann for hver beboer, noe som erfaringsvis (og basert på statistikk) gir en reduksjon i energiforbruket.

Tiltaket kan ikke dokumenteres gjennom NS: 3031:2014, så tiltaket er ikke søkbart som et frittstående tiltak.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i borettslaget på **7 454 kWh**. Tiltaket gir en gjennomsnittlig årlig reduksjon på **6 kWh/m²** for hele borettslaget.

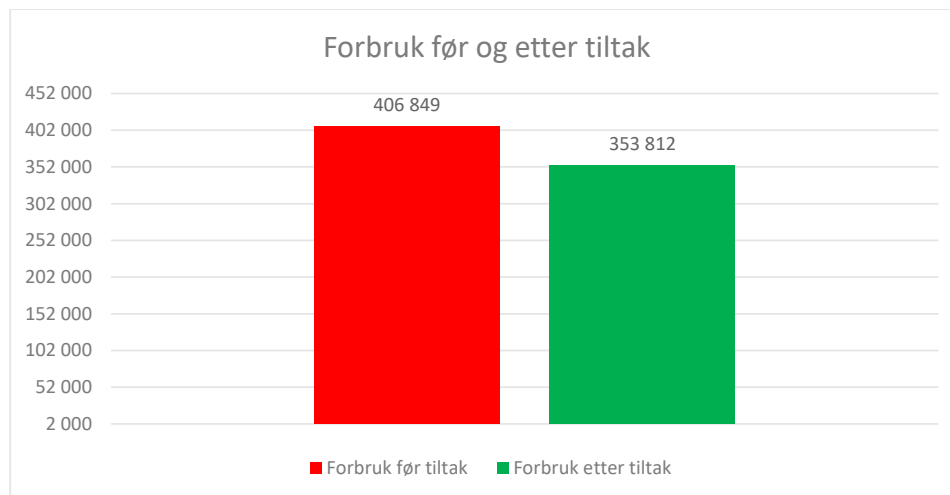
TILTAK 4

ETTERISOLERING LOFT

Mot slutten av 80-tallet ble det gjennomført en renovering av loftet hvor deler ble omgjort til loftsleiligheter. Resterende areal er å regne som kaldt loft og ser tilsynelatende ut å være i original stand fra byggeår, med stubbelofts fyll. Dagens etasjeskille har en antatt u-verdi på ca. 1.

Vi anbefaler derfor at man vurderer å etterisolere lofts gulvet som er å regne som kaldt loft med 10cm blåseisolasjon – noe som tilsvarer en u-verdi på 0,35 etter gjennomført tiltak.

Sett fra et energikonomisk synspunkt er etterisolering av tak et kostbart tiltak med lang inntjeningsstid. Man burde derfor se tiltaket i sammenheng med nødvendig vedlikehold, som når f.eks. taket må tekkes på nytt.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i borettslaget på **53 037 kWh**. Tiltaket gir en gjennomsnittlig årlig reduksjon på **43 kWh/m²** for hele borettslaget.

TILTAK 5

VINDUSTILTAK

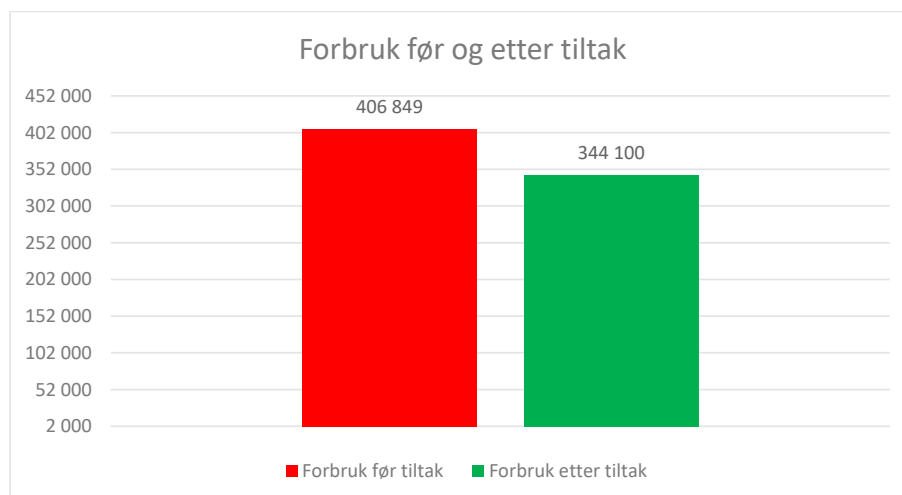
De aller fleste leilighetsvinduer er fra siste vindusskifte i 1988. Vinduer har som regel en forventet levetid på 30-35 år, noe som gjør at vinduene i borettslaget nå har passert sin forventede levetid. Gitt vinduenes alder og isolasjonsevne, vurderes vinduene som modne for utskiftning.

Vi anbefaler derfor at man vurderer utskiftning av samtlige leilighetsvinduer fra 1988 i borettslaget.

Vi har gjort en simulering på nye 3-lags vinduer iht. TEK17-krav med en total U-verdi på 0,8.

Ved gjennomføring av dette tiltaket burde man også etterisolere rundt karmen og foringer for å tette eventuelle luftlekkasjer.

Sett fra et energiøkonomisk perspektiv så er utskiftning av borettslagets vinduer et kostbart tiltak med lang inntjeningsstid – vi anbefaler derfor at man utfører utskiftning samtidig som en eventuell rehabilitering/fornyning av hele fasaden. Man kan også dra inn en eventuell verdiøkning i leilighetene, men dette er vanskelig å gi et estimat på.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i borettslaget på **62 749 kWh**. Tiltaket gir en gjennomsnittlig årlig reduksjon på **51 kWh/m²** for hele borettslaget.

KONKLUSJON

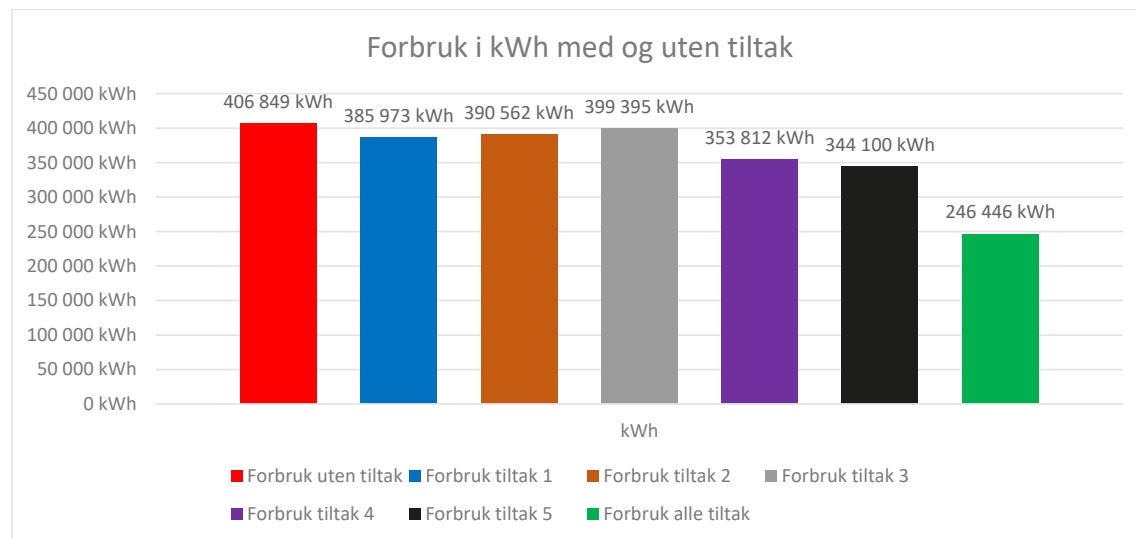
Basert på våre funn under befaringen og utarbeidingen av denne rapporten så kommer vi følgende konklusjon for reduisering av forbruket i borettslaget:

Det mest lønnsomme tiltaket borettslaget kan gjennomføre er tiltak 1. Vi anbefaler derfor at man etablerer et solcelleanlegg i borettslaget. Det er simulert at dette vil redusere forbruket i borettslaget med **20 876 kWh** (5,1%). Det er beregnet at dette tiltaket vil være inntjent i løpet av ca. 8 år basert på en strømpris på 100 øre/kWh.

Vi anbefaler deretter at dere gjennomfører tiltakene i følgende rekkefølge basert på kostnytte:

- Tiltak 2 – Varmtvannstiltak
- Tiltak 3 – Energimålingstiltak
- Tiltak 4 – Etterisolering loft
- Tiltak 5 – Vindustiltak

Ved gjennomføring av alle nevnte tiltak så vil man oppnå en teoretisk reduksjonsgrad på **39,4%**. Dette vil redusere energiforbruket med **160 403 kWh**. Nytt estimert årlig forbruk vil da være **246 446 kWh**.



Alle tiltakene er å regne som «enkelstående». Ved gjennomføring av flere tiltak så vil reduksjonsgraden forandre seg da f.eks. oppvarming, kjøle -og varmtvannbehov endres.

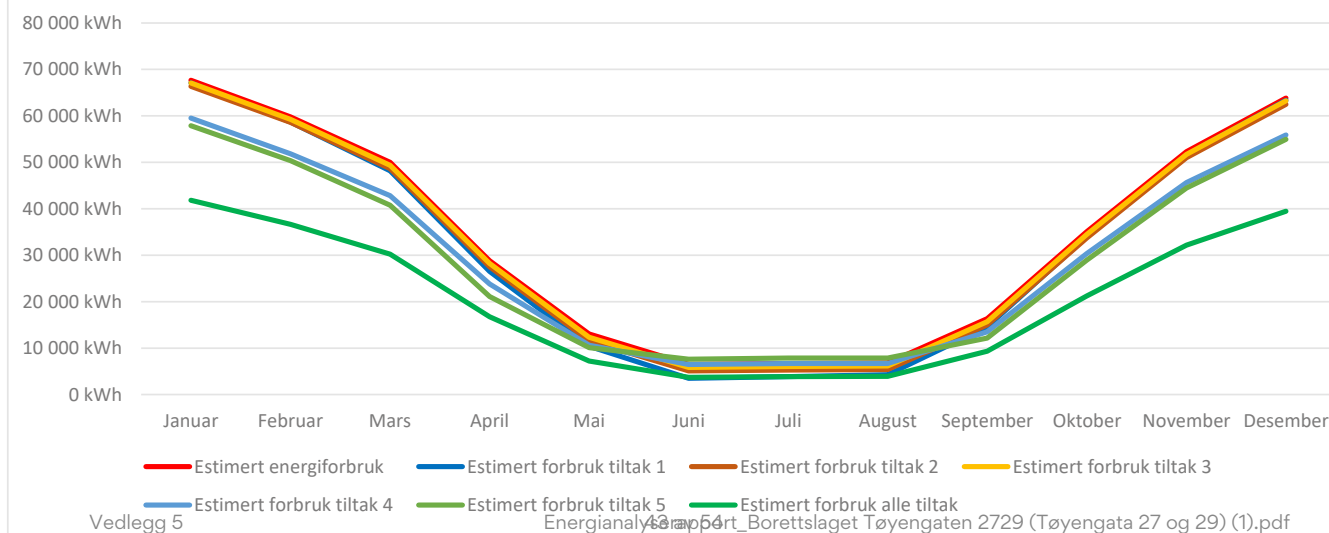
SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK

Tatt i hensyn de tiltak vi anbefaler i avsnitt over vil vi kunne estimere nytt forbruk sett mot dagens estimerte forbruk. Tabellen under viser estimert nåværende forbruk ved daglig drift og estimert fremtidig forbruk med de ulike tiltak gjennomført.

- **Rød** kolonne viser estimert forbruk uten tiltak
- **Blå** viser estimert forbruk med kun tiltak 1
- **Oransje** viser estimert forbruk med kun tiltak 2
- **Grå** viser estimert forbruk med kun tiltak 3
- **Lilla** viser estimert forbruk med kun tiltak 4
- **Svart** viser estimert forbruk med kun tiltak 5
- **Grønn** viser estimert forbruk med alle tiltak

Basert på simuleringene til Borettslaget Tøyengaten 27/29 vil vi se følgende forbedrende resultater:

Måned	Estimert energiforbruk	Estimert forbruk tiltak 1	Estimert forbruk tiltak 2	Estimert forbruk tiltak 3	Estimert forbruk tiltak 4	Estimert forbruk tiltak 5	Estimert forbruk alle tiltak
Januar	67 666 kWh	67 098 kWh	66 356 kWh	67 081 kWh	59 526 kWh	57 882 kWh	41 826 kWh
Februar	59 796 kWh	58 668 kWh	58 610 kWh	59 265 kWh	51 827 kWh	50 353 kWh	36 671 kWh
Mars	49 990 kWh	48 163 kWh	48 642 kWh	49 380 kWh	42 824 kWh	40 785 kWh	30 246 kWh
April	28 843 kWh	26 530 kWh	27 494 kWh	28 223 kWh	23 829 kWh	21 116 kWh	16 766 kWh
Mai	13 023 kWh	10 396 kWh	11 592 kWh	12 359 kWh	10 605 kWh	10 084 kWh	7 237 kWh
Juni	6 487 kWh	3 495 kWh	5 088 kWh	5 835 kWh	6 468 kWh	7 609 kWh	3 705 kWh
Juli	6 702 kWh	3 887 kWh	5 256 kWh	6 028 kWh	6 683 kWh	7 863 kWh	3 866 kWh
August	6 811 kWh	4 259 kWh	5 365 kWh	6 137 kWh	6 688 kWh	7 863 kWh	3 947 kWh
September	16 336 kWh	14 544 kWh	14 960 kWh	15 699 kWh	13 516 kWh	12 183 kWh	9 340 kWh
Oktober	35 083 kWh	33 973 kWh	33 701 kWh	34 451 kWh	30 323 kWh	28 931 kWh	21 238 kWh
November	52 289 kWh	51 596 kWh	50 992 kWh	51 704 kWh	45 660 kWh	44 499 kWh	32 158 kWh
Desember	63 825 kWh	63 364 kWh	62 506 kWh	63 234 kWh	55 862 kWh	54 932 kWh	39 446 kWh
Totalt	406 849 kWh	385 973 kWh	390 562 kWh	399 395 kWh	353 812 kWh	344 100 kWh	246 446 kWh



REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK

Med bakgrunn i Tøyengata 27-29 sitt estimerte elektriske forbruk på **363 129 kWh** så regner en med strømleveranse gjennom «*nordisk miks*» * at kostnaden for denne produksjonen av energi tilsvarer ca. **82,4 tonn CO₂** pr. år. I tillegg kommer årlige forbruk av ved (biobrensel) på **43 720 kWh** hvor kostnaden for produksjonen av energi tilsvarer ca. **19,8 tonn CO₂** pr. år. for borettslaget

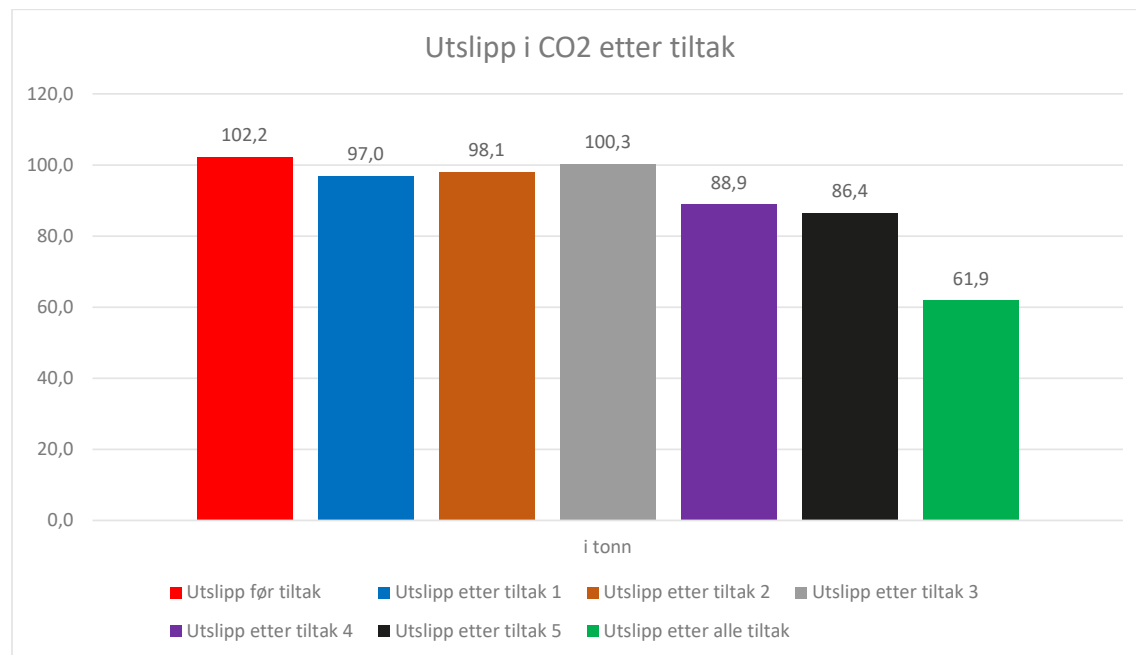
Med skissert redusering av energibruken ved f.eks. tiltak 1 (**5,1%** reduksjon), vil dette utslippet reduseres med ca. **5,2 tonn CO₂**. Nytt estimert utslipp er da regnet til å bli ca. **97 tonn CO₂**.

Ved gjennomføring av alle tiltak (**39,4%** reduksjon), vil dette utslippet reduseres med ca. **40,3 tonn CO₂**. Nytt estimert utslipp er da regnet til å bli ca. **61,9 tonn CO₂**.

For estimert redusert utslipp for hvert tiltak se grafene nedenfor.

**1 tonn CO₂ tilsvarer ca. 4 500km lang flytur for en person*

**Norge er del av det europeiske strømmarkedet, i tillegg til egen strømproduksjon i Norge får vi tilførsel fra andre land – spesielt land i Norden. Denne miksen av kraftleveranse betegnes som nordisk miks.*



TILTAK – VEIEN VIDERE

Våre funn i denne rapporten viser at det er et meget stort potensial for å optimalisere energikostnadene og klimaavtrykket til Borettslaget Tøyengaten 27/29

Energihuset anbefaler å gjennomføre følgende tiltak:

1. Solcelletiltak
2. Varmtvannstiltak
3. Energimålingstiltak
4. Etterisolering loft
5. Vindustiltak

Med disse tiltakene vil en nå målet om et mer energieffektivt borettslag som igjen vil gi reduserte energikostnader og klimaavtrykk.

Solproduksjon vil i tillegg gjøre borettslaget mer bærekraftig, og selv om reduksjon av forbruk gir reduserte kostnader generelt, vil et solcelleanlegg redusere kostnadene forbundet med nettleie og effektledd i forbindelse med kWh.

Besparelse og estimert kostnadsramme:

Tiltak	Tiltaksbeskrivelse	Kostnad	Reduksjon	Reduksjonsgrad
1	Solcelletiltak	NOK 250 000	20 876 kWh	5,1*
2	Varmtvannstiltak	NOK 300 000	16 287 kWh	4,0
3	Energimålingstiltak	NOK 150 000	7 454 kWh	1,8
4	Etterisolering loft	NOK 1 250 000	53 037 kWh	13,0
5	Vindustiltak	NOK 3 050 000	62 749 kWh	15,4
	Totalt	NOK 5 000 000	160 403 kWh	39,4%

Besparelsesgrad på tiltak blir sett i hva hvert enkelt tiltak vil redusere på egenhånd. Ved gjennomføring av flere tiltak så vil besparelsesgradene variere basert på utførte tiltak.

Kostnad for hvert tiltak er estimert ut fra gjennomført befarings, datagrunnlag og dagens markedspris. Vi tar forbehold om at pris kan variere og avvik må beregnes. Ved valg av tiltak vil en detaljert prosjektering gi et enda mer konkret kostnadsnivå.

*Besparelsesgrad ved sol og vindproduksjon vil kunne variere i henhold til værforhold og varierer dermed og gjennom året, ref. tabell under avsnittet om simulering. Det er brukt prognoseberegninger, men det kan være avvik.

Om ønskelig kan Energihuset være behjelpelig med å sette dere i kontakt med leverandører for detaljprosjektering av skisserte tiltak. Energihuset er en uavhengig part, men har samarbeidspartnere som både kan levere enkelt tiltak og totalleveranser av flere tiltak. Vi vil dermed sammen kunne finne leverandøren som er mest hensiktsmessig å gå videre med for å oppnå besparelsene som er skissert.

ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS

Ser vi investeringskostnaden opp mot strømprisen kan vi kalkulere lønnsomheten i forhold til tiltakene som bør gjennomføres. Med tanke på dagens strømmarked skisserer vi her 3 ulike scenarioer i forhold til nivå på strømprisen. Vi har latt kostnaden for nettleie være stabil/statisk og satt den til 0,50 øre/kWh, og videre differensier vi da strømprisen i 3 nivåer.

Strømmarkedet er volatilt, og dagens strømpris er på et nivå vi aldri tidligere har sett. Det er vanskelig å forutse fremtidig strømpriser, men vi ser det som lite sannsynlighet at vi vil komme tilbake til de lave strømprisene som Norge har vært vant med.

NVE spår blant annet høyere strømpriser enn hva som er å anse som normalen frem mot år 2040 og begrunnelsen for antakelsene har sammenheng med høyere gasspris, færre kjernekraftverk og strømkabler mot Europa.

Lønnsomhetsberegning				Strømpris kWh:	75 øre/kWh	
				Nettleie eks. avgifter	50 øre/kWh	
				Sum strømkost pr. kWh:	125 øre/kWh	
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningsstid (år)
1	Solcelletiltak	30	20 876	26 095	250 000	9,6
2	Varmtvannstiltak	25	16 287	20 359	300 000	14,7
3	Energimålingstiltak	15	7 454	9 318	150 000	16,1
4	Etterisolering loft	50	53 037	66 296	1 250 000	18,9
5	Vindustiltak	35	62 749	78 436	3 050 000	38,9

Scenario 1: lav spotpris, 1,25 kr/kWh:

Lønnsomhetsberegning				Strømpris kWh:		100 øre/kWh
				Nettleie eks. avgifter		50 øre/kWh
				Sum strømkost pr. kWh:		150 øre/kWh
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningsstid (år)
1	Solcelletiltak	30	20 876	31 314	250 000	8,0
2	Varmtvannstiltak	25	16 287	24 431	300 000	12,3
3	Energimålingstiltak	15	7 454	11 181	150 000	13,4
4	Etterisolering loft	50	53 037	79 556	1 250 000	15,7
5	Vindustiltak	35	62 749	94 124	3 050 000	32,4

Scenario 2: medio spotpris; 1,50 kr/kWh:

Lønnsomhetsberegning				Strømpris kWh: 150 øre/kWh		
				Nettleie eks. avgifter 50 øre/kWh		
				Sum strømkost pr. kWh: 200 øre/kWh		
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningsstid (år)
1	Solcelletiltak	30	20 876	41 752	250 000	6,0
2	Varmtvannstiltak	25	16 287	32 574	300 000	9,2
3	Energimålingstiltak	15	7 454	14 908	150 000	10,1
4	Etterisolering loft	50	53 037	106 074	1 250 000	11,8
5	Vindustiltak	35	62 749	125 498	3 050 000	24,3

Scenario 3: høy spotpris; 2,00 kr/kWh:

FINANSIERINGSALTERNATIVER FOR GJENNOMFØRING AV TILTAK

Når det gjelder å finansiere de foreslåtte energitiltakene, finnes det flere metoder som kan tilpasses bedriftens økonomi og strategi. Her er en oversikt over de mest vanlige finansieringsalternativene:

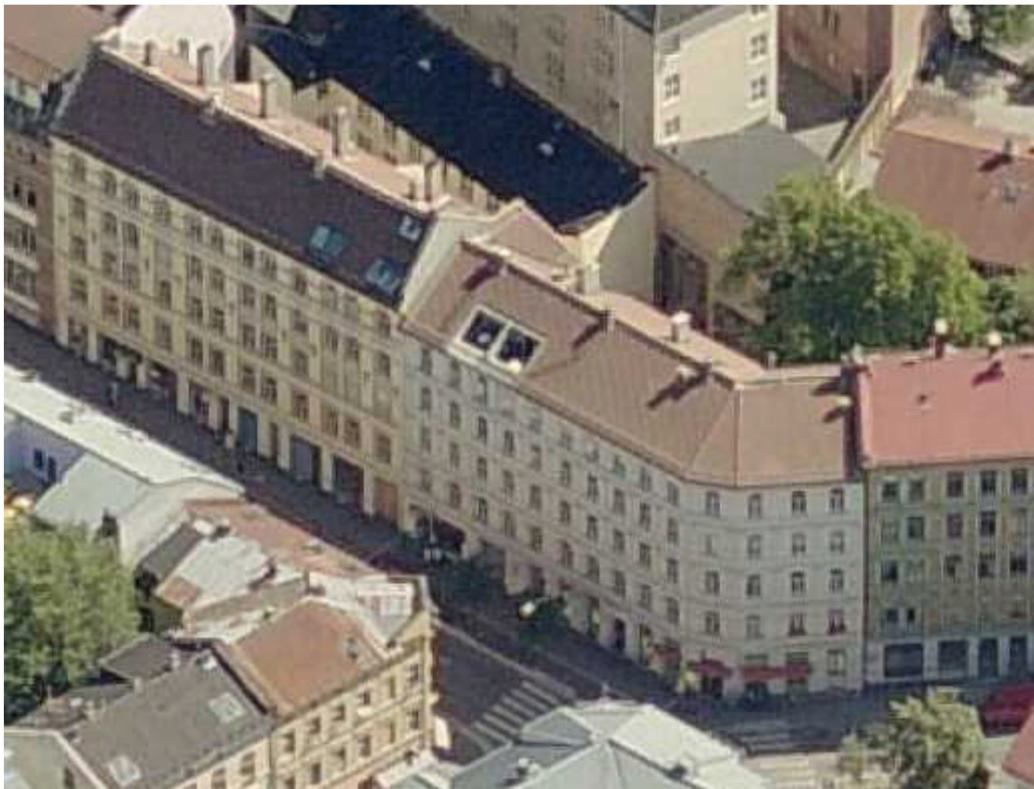
- **Lån:** En tradisjonell lånefinansiering gir bedriften mulighet til å få rask tilgang til midler for å dekke kostnadene ved investering i energitiltakene. Bedriften kan ofte velge mellom faste eller flytende rentevilkår, og tilbakebetalingsplanen kan tilpasses over tid for å spre kostnadene. Dette alternativet er spesielt egnet hvis bedriften har god likviditet og ønsker å eie installasjonene selv fra starten av.
- **Leasing:** Leasing er et alternativ hvor bedriften leier utstyr eller løsninger for en fast månedsavgift i en avtalt periode. Dette kan redusere behovet for store engangsutgifter og gi fleksibilitet til å bytte utstyr ved behov. Leasingavtaler kan ofte inkludere service og vedlikehold, noe som reduserer driftsrisikoen. Dette er gunstig for virksomheter som ønsker å fordele kostnadene over tid uten å binde opp kapital i utstyr.
- **Energisparekontrakt (EPC):** EPC-modellen innebærer at en tredjepart, ofte en energitjenesteleverandør, tar ansvar for gjennomføring av tiltakene, og investeringen tilbakebetales gjennom de oppnådde energibesparelsene. Dette betyr at kunden ikke trenger å foreta noen investeringer på forhånd – besparelsene dekker kostnadene over tid. EPC reduserer finansiell risiko for kunden, da det er leverandøren som garanterer for de forventede besparelsene.
- **Støtteordninger:** Det finnes ulike offentlige som kan bidra til å redusere investeringskostnadene for energitiltak. Slike ordninger gir ofte støtte til prosjekter som fører til betydelige energibesparelser eller reduserte klimagassutslipp. Disse støtteprogrammene kan dekke en del av kostnadene og dermed forkorte tilbakebetalingstiden for tiltakene. Vi kan bistå med å identifisere relevante støtteordninger og hjelpe dere med søknadsprosessen for å maksimere økonomisk støtte.
- **Kombinasjonsløsninger:** I noen tilfeller kan det være gunstig å kombinere flere finansieringsalternativer. For eksempel kan en bedrift kombinere lån med støtteordninger for å redusere lånebeløpet, eller inngå en EPC-avtale for deler av tiltakene og bruke leasing for utstyr som krever regelmessig oppgradering.

FORBEHOLD:

Det tas forbehold om trykkfeil og feil i tallgrunnlag i rapporten da den er utarbeidet på bakgrunn av innhentet data fra tredjepart (netteier/Elhub), samt informasjon mottatt fra oppdragsgiver om byggene.

Befaring og målinger som er gjort er innenfor en bestemt tidsperiode og det lagt til grunn i rapporten at perioden representerer normalen når det gjelder bruk i byggene. Ved realisering av et energieffektiviseringsprosjekt i regi av Energihuset må det bli utført detaljkartlegging av de tekniske anlegg i forbindelse med utarbeidelse av tiltak. En slik detaljkartlegging vil i enda større grad gi spesifikk kostnad og besparelsegrad ved gjennomføring av tiltaket/-ene.

Vedlegg 6 til sak 5. Salg av fellesareal for innlemmelse i eksisterende andel



Vedlegg 7 til sak 5. Salg av fellesareal for innlemmelse i eksisterende andel



Lagringsloft



Lagringsloft

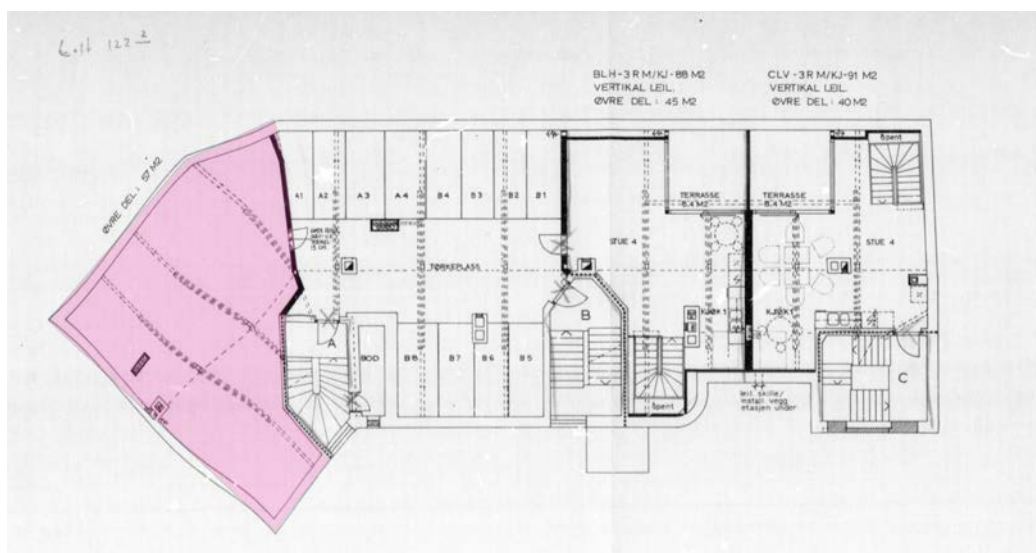


Opp fra bakgård



Fasade mot gate

Vedlegg 8 til sak 5. Salg av fellesareal for innlemmelse i eksisterende andel



Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29

Organisasjonsnummer: 951689459

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 10:00 til 25. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Pernille Olsen fra OBOS velges som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Vidar K Dalsbø og Anne-Ma Grønlie er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Salg av fellesareal for innlemmelse i eksisterende andel

Fremmet av: Christine Roth og Stian Tesdal

SALG AV LOFTAREAL I TØYENGATA 27 - UTVIDELSE AV LEILIGHET I ØVERSTE ETASJE I OPPGANG A

1. Innledning og bakgrunn

I tråd med Oslo kommunes overordnede mål om bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, vurderes nå et salg og påfølgende utbygging av et loftsareal på ca. 45 kvm bruksareal i Tøyengata 27 oppgang A (innerst i hjørnet mot Sørligata). Christine og Stian, som har eid leiligheten under dette loftet siden 2004, har over tid uttrykt ønske om å kjøpe loftet og etablere en boenhet over to etasjer. To tilsvarende leiligheter ble etablert med loft under Byfornyelsen på slutten av 1980-tallet. Den aktuelle leiligheten var opprinnelig prosjektert for å gå over to plan, men dette ble ikke gjennomført av ukjente grunner. Loftsdelen er i dag adskilt med dør/vegg fra fellesareal og benyttes i praksis som bod av Christine og Stian. Et eventuelt salg vil derfor ikke påvirke fellesarealet eller øvrige beboeres boder.

Utgangspunktet for beregning av salgpris for loftsarealet er at utbyggingen skal være et økonomisk fornuftig prosjekt for de som bygger ut, samtidig som borettslaget får utnyttet den økonomiske verdien av loftet. Inntekten fra et eventuelt salg vil gå til vedlikehold.

Christine og Stian har vært i kontakt med beboerne i Tøyengata 17 som nylig innlemmet loftsareal i sine leiligheter. I tillegg har styreleder i Ringgatens Byggeselskap II AS (v Carl Berner) delt kostnadsberegninger de fikk utarbeidet i 2019 da 10 leiligheter innlemmet loftsareal. I denne rapporten estimerer de utbyggingskostnad til 49 600 per kvm, styreleder opplyser at samtlige beboere som bygget ut har gitt tilbakemelding på at prisen ble betydelig høyere. Til sammenlikning har utbyggingen i Tøyengata 17 kostet 75 800 per kvm. Disse prisene inkluderer ikke kjøpspris.

Styret har identifisert følgende målsettinger med en utbygging

- Gi borettslaget inntekter gjennom salg av loftsarealer og fremtidige felleskostnader
- Gi beboere mulighet til å utvide leiligheten slik at de kan bli boende lenger
- Energibesparelser og forbedret isolasjon. Kaldt loft isoleres og tas i bruk, noe som kan senke varmetapet for bygget samt forhindre istapper fra gesims.

Dersom forslaget blir vedtatt, vil styret undersøke hva det vil koste å etterisolere den delen av loftet som forblir fellesareal. Fordelen med å etterisolere hele loftet er mindre varmetap og derfor mindre istappdannelse om

vinteren. Styret vil og utrede om det er mulig å utbedre eksisterende lofts-boder. Disse kan trekkes lengre inn mot midten av loftet og belysning kan oppgraderes.

Felleskostnader for loftsareal

Felleskostnadene i selskapet fordeles etter en fordelingsnøkkel som stammer fra rehabiliteringen gjort av Byfornyelsen mot slutten av åttitallet. Areal er ikke den eneste bestemmende faktoren i hvordan felleskostnadene fordeles. Akkurat hva som ligger til grunn er dessverre ikke noe styret har kjennskap til.

Eksempelvis: når vi deler dagens felleskostnader på arealet i leiligheten til Christine og Stian i femte etasje betaler de 57 kr i felleskostnader per kvadratmeter i dag ($57 \times 81 \text{ kvm} = 4617 \text{ kr}$, ikke medregnet internett). Det er naturlig at dagens fordelingsnøkkel benyttes for å bestemme nye felleskostnader for leiligheten som bygges ut og får større areal. Satsen bestemmes av den eksisterende fordelingsnøkkel.

Viktige momenter før årsmøtet

- Loftets bruksareal er ca. 45 kvm.
 - Arealet ligger kun over én leilighet og brukes allerede i praksis av eierne.
 - Ved salg oppnår borettslaget inntekter uten at det går på bekostning av fellesskapet.
 - Inntekt fra utbyggingen kan brukes til rehabiliteringsprosjekter i gården, og bidra til fornyelse og verdistigning.
- Alle andelseiere bes sette seg grundig inn i saken før generalforsamlingen.

Forutsetninger for salg og utbygging av loft i oppgang A

Årsmøtet i Tøyengata 27-29 Borettslag godkjenner at loftsarealet over Christine og Stians leilighet i oppgang A selges til dem, med formål om å bygge ut leiligheten over to etasjer (5. etasje + loft).

Følgende forutsetninger legges til grunn:

Salg og eierskap

Salgssummen fastsettes etter markedsvurdering og baseres på prinsippet om at utbyggingen skal være økonomisk forsvarlig både for kjøper og borettslag. Kjøper dekker alle kostnader knyttet til kjøp, utbygging,

1. reseksjonering og eventuell tinglysing.

Gjennomføring og ansvar

Kjøper må inngå en skriftlig avtale med borettslaget der de: • Aksepterer å følge alle gjeldende offentlige regelverk og vedtak. • Forplikter seg til å bruke én hovedentreprenør med ansvarsrett. • Aksepterer styrets rett

2. til uavhengig kontroll under hele byggeperioden. • Leverer ferdigattest til styret etter ferdigstillelse.

Teknisk gjennomføring og funksjon • Utforming og bruk av nytt areal bestemmes av utbygger innenfor rammene generalforsamlingen og styret setter. • Våtrom må oppfylle tekniske krav, herunder eventuelle gulvforsterkninger. • Kjøper skal besørge nye, presise tegninger som dokumenterer oppfyllelse av alle myndighetskrav. • Eksisterende vedlagte tegninger er kun ment som skisser til orientering. Takterrasse mot gate

3. vil for eksempel, iflg Byantikvaren, ikke tillates lenger.

Innsyn og kommunikasjon

Styret skal ha kopi av all korrespondanse mellom kjøper og offentlige myndigheter, eksempelvis Plan- og

4. bygningsetaten.

Fellesareal og økonomi • Salget påvirker ikke øvrige beboeres boder eller fellesarealer. • Etter ferdigstillelse

5. justeres felleskostnader i henhold til økt areal og andel.

Når en eier ønsker å kjøpe deler av sameiets fellesareal for å bygge ut sin eksisterende leilighet, må det

fattes vedtak i sameiet og borettslaget. Det er slik at fellesarealet som er til salgs ligger i sameiet, grunnet selskapsstrukturen i borettslaget og sameiene.

Christine Roth og Stian Tesdal ber om at generalforsamlingen samtykker i salg av areal på loftet og innlemmes av areal i eksisterende andelsbolig.

□□□□□□ Christine Roth og Stian Tesdal skal dekke alle kostnader i prosjektet, også forprosjekt om dette er nødvendig. Kjøpt utbygget areal blir priset med tillegg i felleskostnader per måned, eller ved at fordelingsnøkkelen blir endret noe som krever full tilslutning i sameiet.

Styrets innstilling

Styret støtter et vedtak om salg av loft til Christine og Stian.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen samtykker i salg av areal på loft antatt ca. 45 BRA. Utbygger skal dekke alle kostnader i prosjektet, også forprosjekt om dette er nødvendig. Kjøpt utbygget areal blir priset med tillegg i felleskostnader per måned, eller ved at fordelingsnøkkelen blir endret noe som krever full tilslutning i sameiet. Styret innhenter verdi på arealer som legger grunnlag for den m² pris arealene selges ut for.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Christine Roth (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christine Roth

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Frida Leknes (14 stemmer)

Mali Malmedal (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Frida Leknes

Mali Malmedal

Møteleder: Pernille Olsen/s/

Protokollvitne: Anne-Ma Grønli/s/

Protokollvitne: Vidar K Dalsbø/s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Christine Roth	2025-2026
Styremedlem	Frida Leknes	2025-2026
Styremedlem	Mali Malmedal	2025-2026
Varamedlem	Stian Tesdal	2025-2026

Følgende stilte til valg:

Stian Tesdal

HUSORDENSREGLER

Borettslaget Tøyengata 27/29

2001

INTERNKONTROLL

Det er innført Internkontroll i Borettslaget. Andelseierne er forpliktet til å sette seg inn i Internkontroll-dokumentasjonen for Borettslaget, og å ivareta det som av dokumentasjonen framgår som andelseiers ansvar for helse-, miljø- og sikkerhet.

- Andelseierne er forpliktet til å informere styret ved installasjon eller endring av elektrisk anlegg innenfor sin andel, samt å legge fram evt. samsvarserklæring fra elektrofagmann.
- Andelseierne må innhente styrets godkjenning ved utbedring/ending av våtrom, rørsystem, innlegging av vann o.l. Arbeidet skal være fagmessig utført og den enkelte andelseier/sameier skal melde fra til styret og få godkjenning.
- Det er generelt sett strengt forbudt å oppbevare papp, papir, klær, treverk eller annet organisk materiale i kjellerne pga. fare for spredning av hussopp og råte. Dersom man er nødt til å lagre f.eks. møbler i kjellerbod, skal dette ikke under noen omstendighet være i kontakt med gulv, tak eller yttervegg. Slik lagring skal avtales med styret. Det skal være tilgang til yttervegg i kjeller- og loftsbod ved Mycoteams årlige fuktmåling. Andelseierne plikter å etterkomme styrets pålegg om rydding av boder.

RASTSMEFRI SONE

Borettslaget har inngått kontrakt med Norsk folkehjelp/LO, og er å betrakte som rasismefri sone.

STØY

På hverdager skal det normalt være rolig etter kl. 23.00. Ved spesielle anledninger skal andelseieren gi nabovarsel.

KJÆLEDYR

Kjæledyr er tillatt i Borettslaget så lenge husdyrholdet ikke er til utilbørlig sjenanse for øvrige beboere. Bakgården er ikke noe hundetoalett og skal ikke benyttes til lettvinnt lufting. Skulle «uhell» forekomme, plikter eier å rydde opp etter kjæledyret sitt. Kjæledyr som kan medføre alvorlig skade på Borettslagets eiendom (som termittter o.l.) vil ikke bli akseptert uten videre. Ved anskaffelse av husdyr skal styret i Borettslaget underrettes slik at man har oversikt over dyr i gårdene i tilfelle brannevakuering, funn av husdyr på avveie osv.

SØPPEL

Søppel skal pakkes ordentlig inn og plasseres i søppelkassene. Ingen former for søppel skal hensettes i bakgård eller på fellesarealene. Papir & papp som ikke får plass i papirkassene skal legges i ordinær søppelkasse.

Det er ikke tillatt å hensette avlagte møbler eller annet skrot i borettslagets fellesarealer ihht. Brannforskriftene, og pga. faren for spredning av råte og hussopp. Alle beboere er pålagt å selv sørge for bortkjøring av skrot. Ting som skal stå for en kort periode skal merkes med navn og leilighetsnummer og styret skal informeres om forholdet.

PORT, DØRTELEFONER OG LÅSING

Forsikringsselskapene stiller krav om låsing ved eventuelle innbrudd/tyveri fra gården. Beboerne plikter å påse at inngang til kjeller og loft er forsvarlig låst. Beboerne må ikke slippe uvedkommende inn i gården, selv når disse påberoper seg ærend andre steder i borettslaget. Be vedkommende om å ringe på hos den det gjelder. Husleiekontrakten §5 sier bl.a.:

«... leieren ... må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, framleietaker eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, eller andre uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig ...»

GODTGJØRING – DUGNAD

Det er generell møteplikt på dugnader. Det blir ført lister over frammøte og husstander som deltar vil få utbetalt 250,- pr. dugnad.

Internkontroll

Borettslaget Tøyengata 27/29
Sameiene Tøyengata 27 og 29

Lovgrunnlag

Internkontrollforskriften:

"Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter".

Andre sentrale lover:

Produkt- og Elektrisitetstilsynet (PE):

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (Tilsynsloven).
- Lov om kontroll med produkter og forbrukertjenester (Produktkontrollloven).
- Forskrift og veiledning om elektrisk lavspenningsanlegg (FEL), samt veiledning om elektriske tilkoplinger som du kan gjøre selv.

Annet:

- Siviltforsvarsloven
- Brannfarlighetsloven
- Lov om eksplosive varer
- Arbeidsmiljøloven
- Forurensingsloven
- Brannvernloven

Innhold

Borettslag og Sameier anses som virksomheter, og omfattes av forskriften

- krav til dokumenterte systemer og rutiner for HMS-arbeid.
- deler av aktivitetene skal kunne dokumenteres skriftlig overfor tilsynsmyndighetene.

Skille mellom privat- og fellesarealer

- Styret har plikt til systematisk HMS-oppfølgning på fellesarealer.
- Styret har plikt til å informere andelseiere/sameier om eget ansvar.

Ansaret for styret og for andelseierne

Innebærer å sørge for nødvendig ettersyn og vedlikehold av elektrisk anlegg slik at det tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriften. Innebærer også ansvar for å ikke bruke eller koble elektrisk utstyr slik at det kan skade liv eller eiendom. Ettersyn og utbedringer skal foretas av elektrofagfolk, ca. hvert 10. år.

Nye regler 1/1-1999:

Samsvarserklæring

Elektroentreprenør forplikter seg til å gi en *samsvarserklæring* til eiere av el. anlegg ved installasjon av nye anlegg, eller ved endringer i eksisterende anlegg.

Erklæringen viser at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Eier av anlegget skal oppbevare samsvarserklæringen slik at den er tilgjengelig ved endringer av anlegget, ved Det lokale Elektrisitetstilsyns (DLE) kontroller, eller ved overdragelse av eiendommen/andelen.

Fleire forsikringsselskap gir rabatt på hjemforsikring ved slik dokumentasjon. Bevisbyrden i forsikringssaker etter brann i elektrisk anlegg ligger på eier.

For Borettslaget Tøyengata 27/29 og Sameiene 27 og 29 inngår Husordensreglene og Vedtektene i Internkontrollsystemet. Det betyr at bestemmelser som angår lagring av organisk materiale i kjellere og loft, brannsikkerhet, våtromsutbedring o.l. skal være kjent og følges opp av Styret og de enkelte andelseierne/sameierne.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Borettslaget Tøyengata 27/29
Sameiene Tøyengata 27 og 29

Målsetting

Vi vil sikre liv, helse og eiendom mot skade/ulykke gjennom systematisk oppfølging og kontroll av elektriske installasjoner og apparater, andre faremomenter for brann, fukt- og sopputvikling, lekeapparater og andre mulige ulykkesområder for barn, tyveri og hærverk. Eiendommenes tekniske og bygningsmessige beskaffenhet skal være i samsvar med sentrale lover og forskrifter.

Organisering

Borettslaget og Samelene kan legge fram organisasjonsplan og beskrivelse av ansvars- og arbeidsoppgaver for den enkelte i forbindelse med virksomhetenes HMS-arbeid.

Lover og forskrifter

Borettslaget og Sameiene kan legge fram oversikt over gjeldende lover og forskrifter. I tillegg til off. regelverk står Borettslagets husordensregler og vedtekter for Borettslaget og Samelene sentralt.

Endringer/utbedringer

Ved feil og mangler har Borettslagets og Samelenes styrer ansvar for utbedring og evt. dokumentasjon, når fellen/mangelen er på fellesarealer. Den enkelte andelseier/sameler har selvstendig ansvar innenfor sin egen eierandel.

Internt tilsyn

Borettslagets og Samelenes styrer følger jevnlig opp, vurderer og evt. endrer systemet for sitt HMS-arbeid. For Borettslaget Tøyengata 27/29 og Samelene 27 og 29 inngår Husordensreglene og Vedtektene i Internkontrollsystemet.

- Bestemmelser som angår lagring av organisk materiale i kjellere og loft, brannsikkerhet, våtromsutbedring o.l. skal være kjent og følges opp av Styret og andelseierne/sameierne. Den enkelte andelseiers/samelers ansvar er tatt med i vedtektene.
- Ved endring/utbedring av elektrisk anlegg skal den enkelte andelseier/sameier melde fra til styret på forhånd, samt kunne framvise evt. samsvarserklæring fra elektrofagfolk jfr. Husordensreglene og Vedtektene. Dette gjelder også ved elektrisk arbeid som faller utenfor det man etter forskriftene kan utføre selv.
- Endring/utbedring av bærende konstruksjoner, våtrom, rørsystem, Innlegging av vann o.l. skal være fagmessig utført og dokumentert, og andelseier/sameier skal på forhånd melde fra til styret og få godkjenning.

Dokumentasjon

- Organisasjonsplan
- Beskrivelse av ansvars- og arbeidsoppgaver for personer med HMS-ansvar
- Oversikt – Lover og forskrifter
- Husordensregler Borettslaget Tøyengata 27/29
- Vedtekter Borettslaget Tøyengata 27/29 og Sameiene Tøyengata 27 og 29
- Faste avtaler om kontroll og ettersyn
- Tilstandsrapporter (elektrisk anlegg, brannfare, fukt)

Informasjon og opplæring

Styrene i Borettslaget og Samelene sørger for at andelseierne/sameierne har de nødvendige kunnskaper for å kunne utføre oppgavene knyttet til HMS-arbeidet. Nye styremedlemmer og beboere, andels-/sameierne gis nødvendig informasjon om virksomheten.

Borettslagets/Samelenes dokumentasjon skal være vedlagt innkalling til ordinær generalforsamling/samelmøte hvert år. Andels-/Sameierne er forpliktet til å sette seg inn i HMS-virksomheten og å ivareta bestemmelser som gjelder.

VEDTEKTER
FOR
TØYENGT. 27/29 BORETTSLAG.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 2006 til avløsning av tidligere fastsatte vedtekter.

§ 1. Lagets navn, forretningskontor og lagsform.

Lagets navn er Tøyengt. 27/29 Borettslag og har sitt forretningskontor i Oslo. Laget er et frittstående Borettslag.

§ 2. Lagets formål.

Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og gi hver andelseier enerett til å bruke en bolig samt rett til å bruke fellesareal til det de er tiltenkt eller vanlig brukt til. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasje) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 3. Andeler og andelseiere.

Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere og ingen andelseier kan eie mer enn en andel. Unntak fra denne vedtektsbestemmelse er de ufravikelige regler Borettslovens § 4-2.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Borettslovens kapittel 4, II. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andelen til person utpekt av styret.

Knyttet det seg borettsinnskudd til andelen kan andelen bare overdras sammen med borettsinnskuddet.

Ved overdragelse av andel skal Borettslagets forretningsfører ha skriftlig melding umiddelbart etter at overtagelse har funnet sted.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med disse vedtekter eller Borettslovens bestemmelser.

Ved salg av andeler i borettslaget skal styret oversende Borettslovens bestemmelser om utleie, samt borettslagets vedtekter, Internkontrollsystem og Husordensregler 1 god tid før ny andelseier godkjennes. En ny andelseier forplikter seg til å sette seg inn i de regler som gjelder i borettslaget, herunder Borettslovens bestemmelser om utleie, borettslagets vedtekter, Internkontrollsystem og Husordensreglene.

§6. Overlatelse av bruken til andre.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til 3 år dersom andelseieren selv har bodd i boligen ett av de siste 2 årene.

Videre kan andelseieren med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre dersom andelseieren skal være midlertidig fraværende på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Andelseier kan også overlate bruken til de som har krav på bruksrett etter ekteskapslovens og husstandfelleskapslovens bestemmelser.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn for det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. Andelseieren skal holde styret/forretningsfører orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre.

§7. Andelseierens bruk og vedlikeholdsplikt.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Han skal sørge for nødvendig vedlikehold av vindu, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av vindu og ytterdører til boligen eller reparasjon/utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Andelseier skal ha styrets godkjenning ved endring av bærende konstruksjoner i andelen.

For balkong/terrasse tilhørende en andelsleilighet har den enkelte andelseier ansvar for drift og vedlikehold av sin balkong/terrasse. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke nødvendig utskifting av tetningssjikt (membran). Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Andelseier skal søke styret om montering av parabolantenne. Ved tilsagn om montering, skal andelseier benytte fagmessig montør for montering og senere vedlikehold. Det er ikke tillatt å montere parabolantennene på piper. Andelseier er fullt økonomisk ansvarlig for alle skader som måtte oppstå i forbindelse med monteringen og bruk/vedlikehold av antennen. Ansaret gjelder også eventuelle følgeskader som måtte oppstå i forbindelse med montering, bruk og vedlikehold, og som kan tilbakeføres til dette.

§8. Salgspålegg fra laget.

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Advarsel skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Et salgspålegg skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom salgspålegget ikke er etterkommet innen 3 måneder etter at salgspålegget er mottatt.

§ 9. Lagets vedlikeholdsplikt.

Laget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand. Fellesanlegg og andre felles installasjoner skal laget holde ved like. Laget har rett til å føre slike nye installasjoner gjennom den enkelte bolig dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Andelseieren skal gi atkomst til boligen i denne sammenheng og til nødvendig vedlikehold eller utskiftning.

§ 10. Felleskostnader.

Felleskostnadene i laget fordeles etter størrelsen på den enkelte bolig. Styret vedtar årlig budsjett som grunnlag for innkreving av andel felleskostnader pr. måned. Budsjettet forelegges den ordinære generalforsamling for endelig godkjenning.

§ 11. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innmelding av saker som ønskes tatt opp.

Vedlagt innkallingen skal følge årsregnskapet, styrets årsberetning og revisors beretning. Det skal fremgå av innkallingen hvilke saker som skal behandles. For å kunne fatte vedtak i saker som krever to tredjedels flertall må hovedinnholdet fremgå av innkallingen.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3 andelseiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skjer skriftlig til andelseiernes oppgitte adresse med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

§ 12. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av styreleder dersom ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet og alle vedtak som blir fattet.

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen selv om han eier flere andeler. En andelseier kan ikke være fullmektig for mer enn en andelseier. For andel som eies av flere kan det avgis bare en stemme.

Med de unntak som følger av Borettsloven eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

- styrets årsberetning
- revisors beretning
- årsregnskapet
- revisors- og styrets honorar
- andre saker angitt i innkallingen
- valg av styre med varamedlemmer

§ 14. Styret.

Laget skal ha et styre som består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret og varamedlemmer velges av generalforsamlingen for 1 år og kan gjenvelges.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

§ 15. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og minst to stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget. eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre de tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, andre ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnader.

§ 16. Firmategning

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 17. Revisjon.

Laget skal ha revisor som velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt eller revisor melder fratrekken.

§ 18. Rettsregistrering.

Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka og styret skal sørge for at nødvendig melding blir sendt registerføreren.

§ 19. Endring av vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare skje på generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet i forslaget til endring skal fremgå av Innkallingen. Oppløsning av borettslaget eller endring av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra Husbanken.

§ 20. Forhold til Borettsloven.

For så vidt annet ikke fremgår av disse vedtekter gjelder lov av 6 juni 2003, nr. 39, om Borettslag med senere endringer.

§ 21. Internkontroll

Borettslaget har innført internkontroll i hht. Internkontrollforskriften. Andelseiere plikter å sette seg inn i dokumentasjonen for Borettslagets Internkontroll, og å ivareta det som av dokumentasjonen fremgår som andelseiers ansvar for helse-, miljø- og sikkerhet. Andelseiere plikter å legge frem for styret dokumentasjon på fagmessig utført arbeid fra autorisert rørlegger for kjøkken- og våtromsutbedringer, samt samsvarserklæring fra elektroinstallatør på arbeid som faller utenfor det man etter forskriftene kan utføre selv.

Oslo, 26. april 2006

Nabolagsprofil

Tøyengata 29B - 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
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Heimdalsgata Linje 17	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	4 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	7 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	15 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Naboskapet

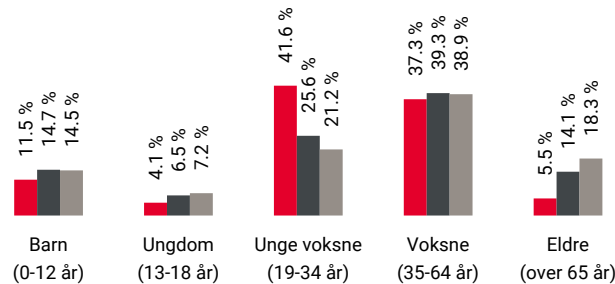
Høflige 62/100



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

Dagligvare

Nærbutikken Heimdalsgata Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Nordbygata dagligvare	3 min



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

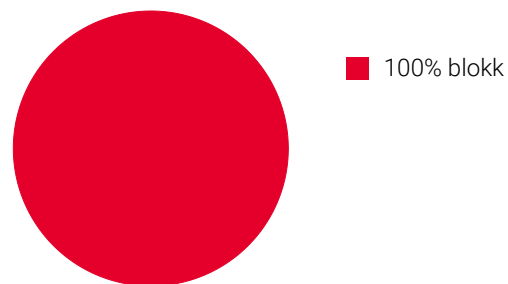
⚽ Tøyenhagen balløkke 2 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Urtehaven balløkke 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

🚴 Tøyen Fitness og Tr.senter 2 min 🚶

🚴 Fresh Fitness Grønland 4 min 🚶

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

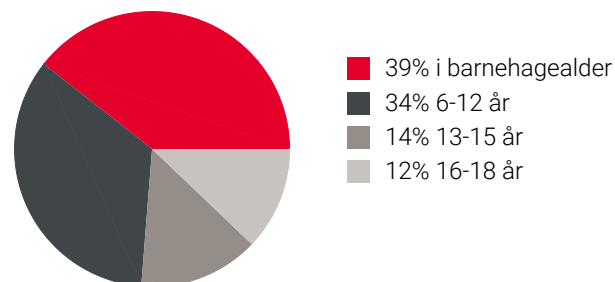


Varer/Tjenester

🛒 Grønland Basar 4 min 🚶

🏪 Apotek 1 Grønland 4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

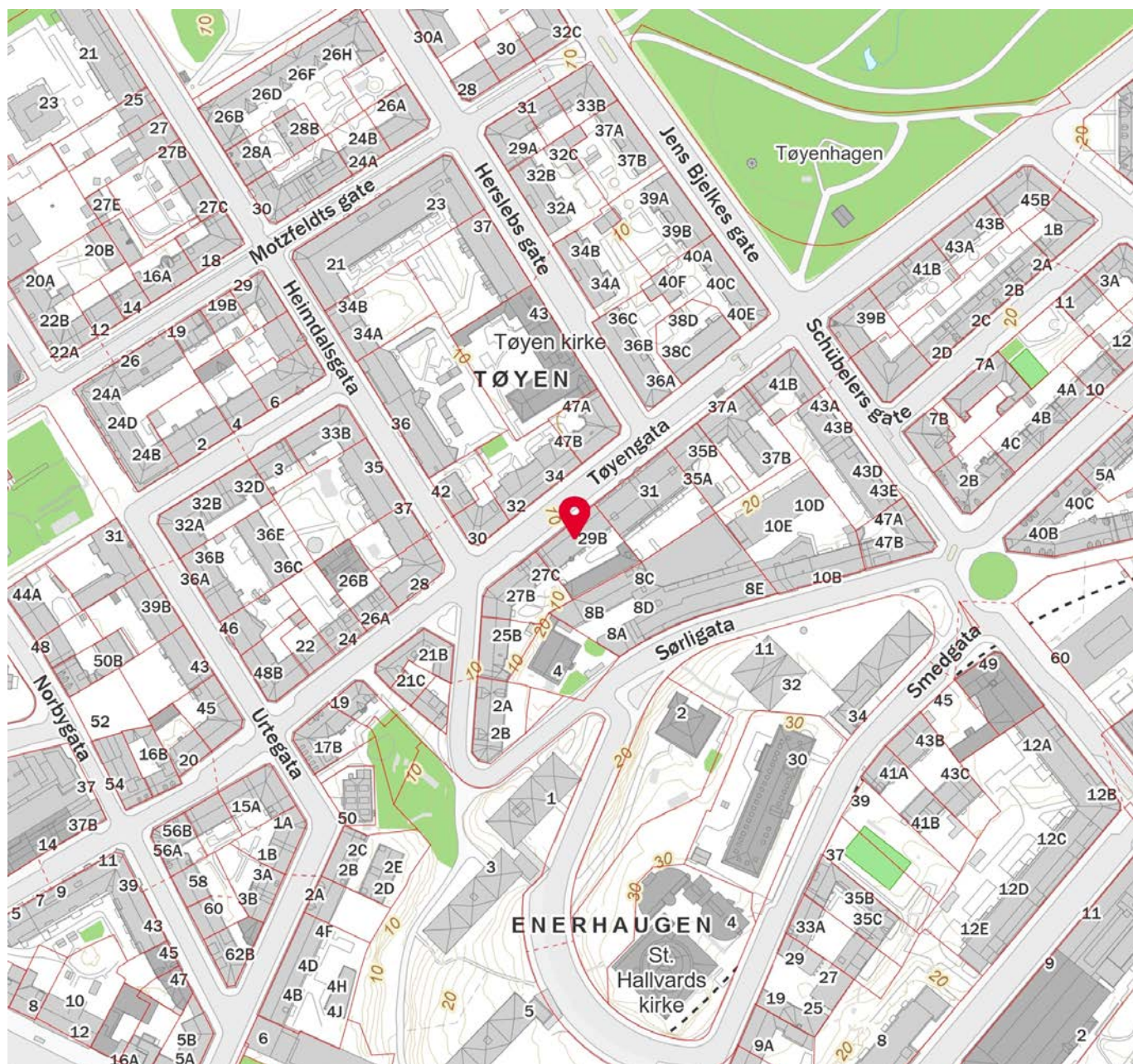
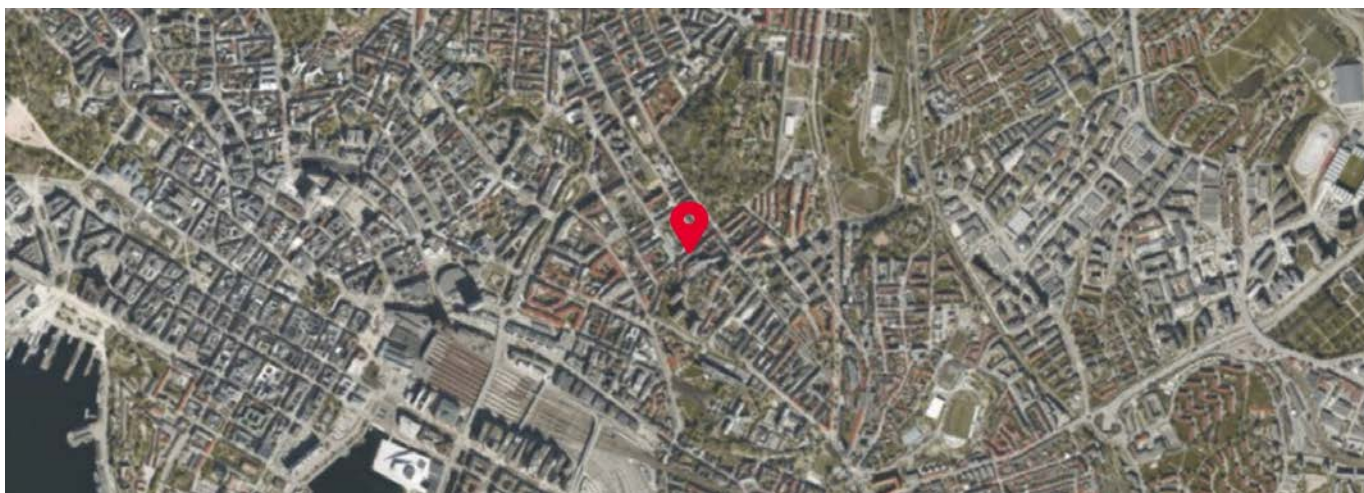


0% 60%

■ Munchmuseet/Enerhaugen vestre
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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. Les mer på 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.



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tøyengata 29B
0578 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger**Telefon:** 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@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 viderefremidlet 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