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 7 250 000,-
Fellesgjeld:	Kr 36 500,-
Omkostn.:	Kr 1 390,-
Total ink omk.:	Kr 7 287 890,-
Felleskostn.:	Kr 4 520,-
Selger:	Liv Joelle Barbosa Blad Steffen Nygård Skilbrei
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1898
BRA-i/BRA Total	71/80 kvm
Tomtstr.:	597.7 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 229, bnr. 189
Snr.	15
Andelsnr.:	8
Oppdragsnr.:	1002260043

Ditt nye hjem?

Velkommen til Tøyengata 27B - Her får du en svært lys og innbydende 3-roms med sentral og attraktiv beliggenhet. Boligen ligger høyt og fritt til med fantastisk lysinnslipp gjennom hele dagen, samt god intern beliggenhet i hyggelige omgivelser og idyllisk bakgård. Perfekt for deg som ønsker nærhet til sentrum, men samtidig bo i et urbant og barnevennlig område. Her har du alle fasiliteter i umiddelbar nærhet.

Boligen har en optimal planløsning, praktiske løsninger, og lekre klassiske detaljer som stukkatur, rosett og originalt furugulv.

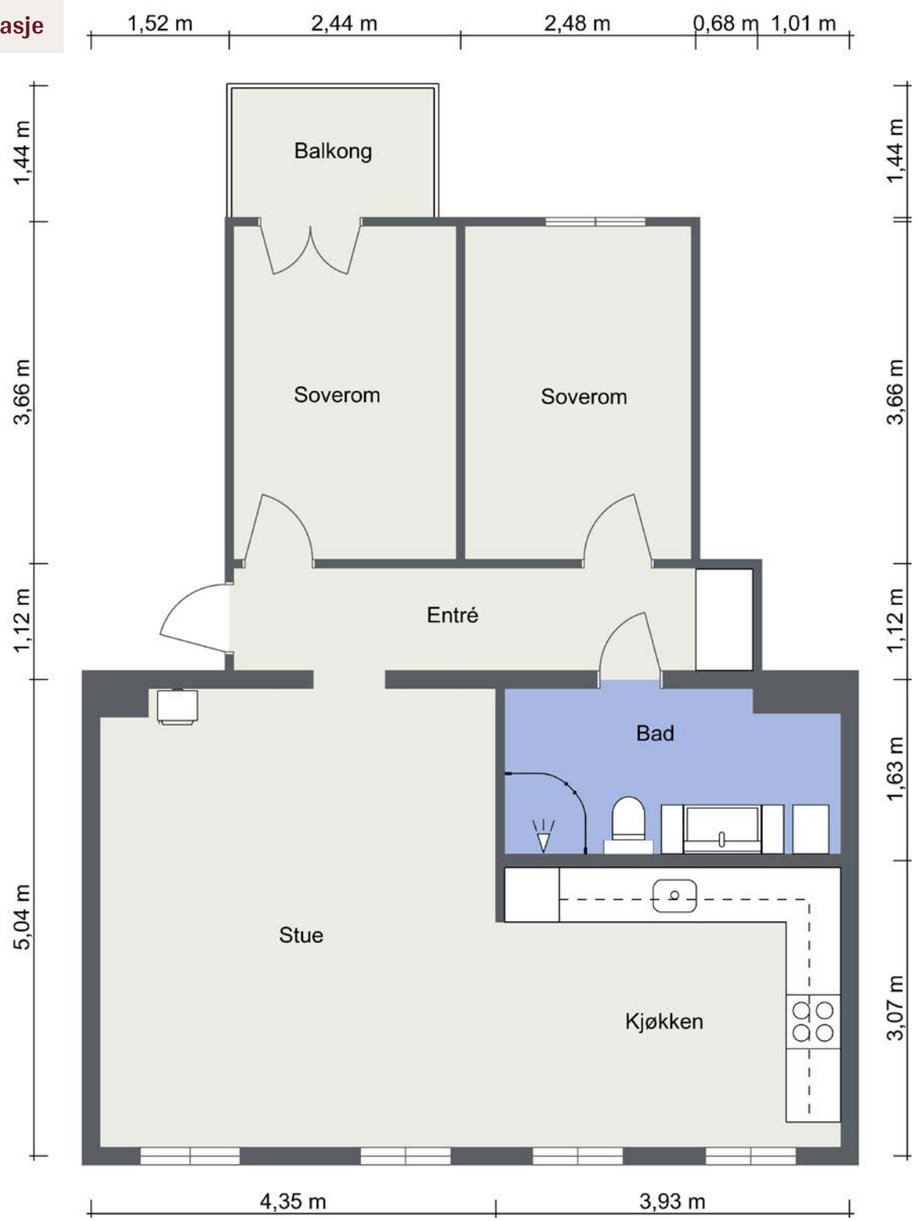
Kvaliteter:
-Balkong mot hyggelig indre gård
-Vedovn
-Rikelig med lagringsplass i 3 boder
-Delikat kjøkken, nytt i 2023
-Lyst flislagt bad fra 2011
-Gode lys- og solforhold gjennom hele dagen
- Soverom mot bakgård
-Ingen forkjøpsrett
-Generøs takhøyde

Innhold

Velkommen 2
Plantegning 4
Om eiendommen 29
Tilstandsrapport 43
Egenerklæring 61
Energiattest 67
Nabolagsprofil 72
Forbrukerinformasjon 142
Budskjema 143

PLANLØSNING

4. etasje

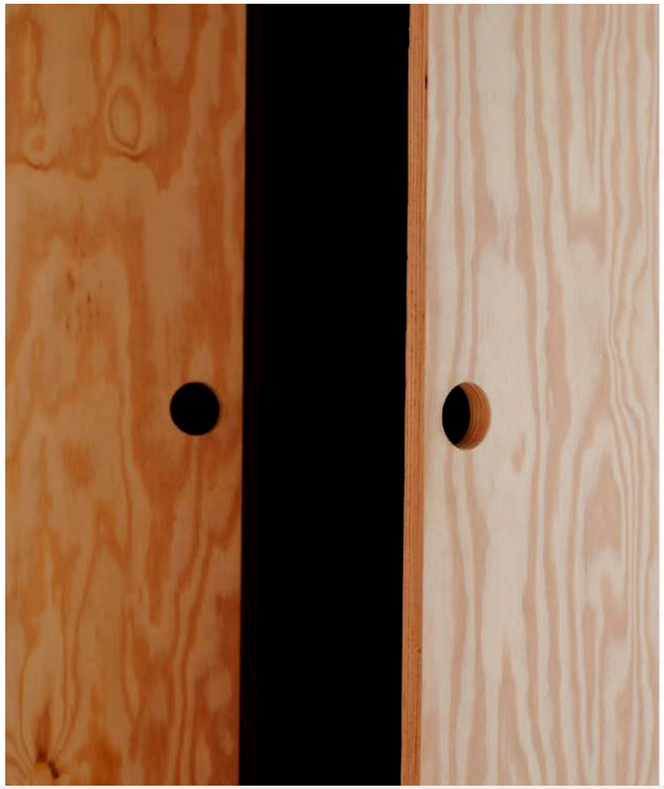


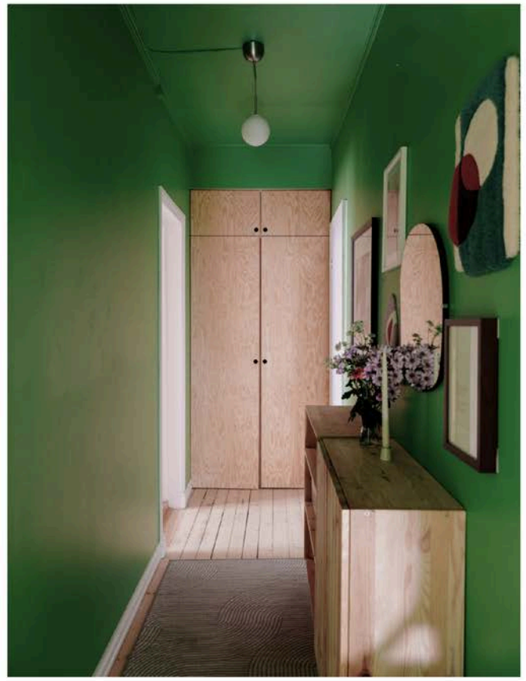
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

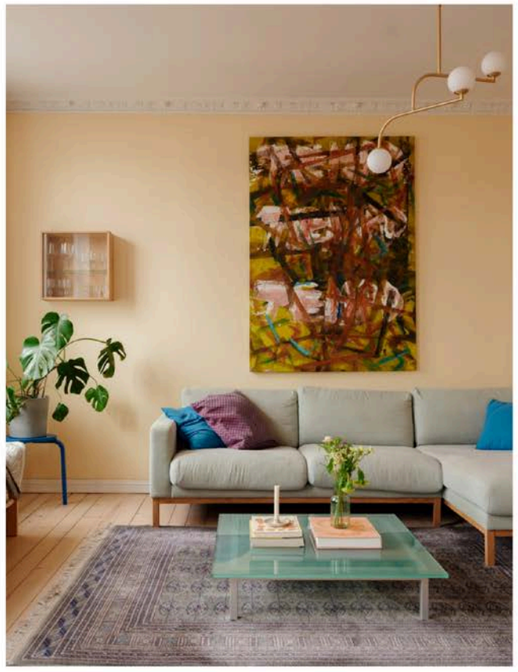
TØYENGATA 27 B

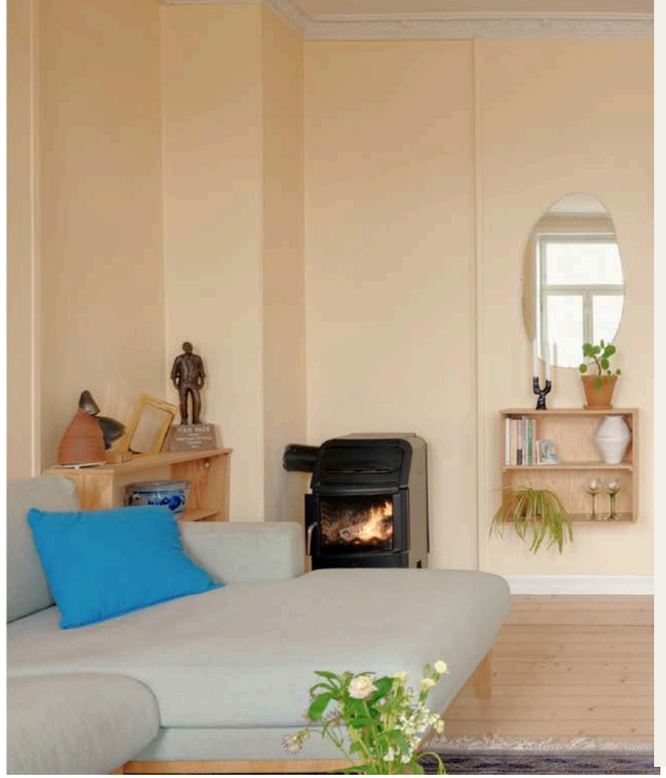
Lekker 3-roms med peisovn, rosett, stukkatur, furugulv, god takhøyde og store vinduer.
Rosmlige rom og en planløsning godt tilpasset sosialt liv. Balkong mot bakgård.

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





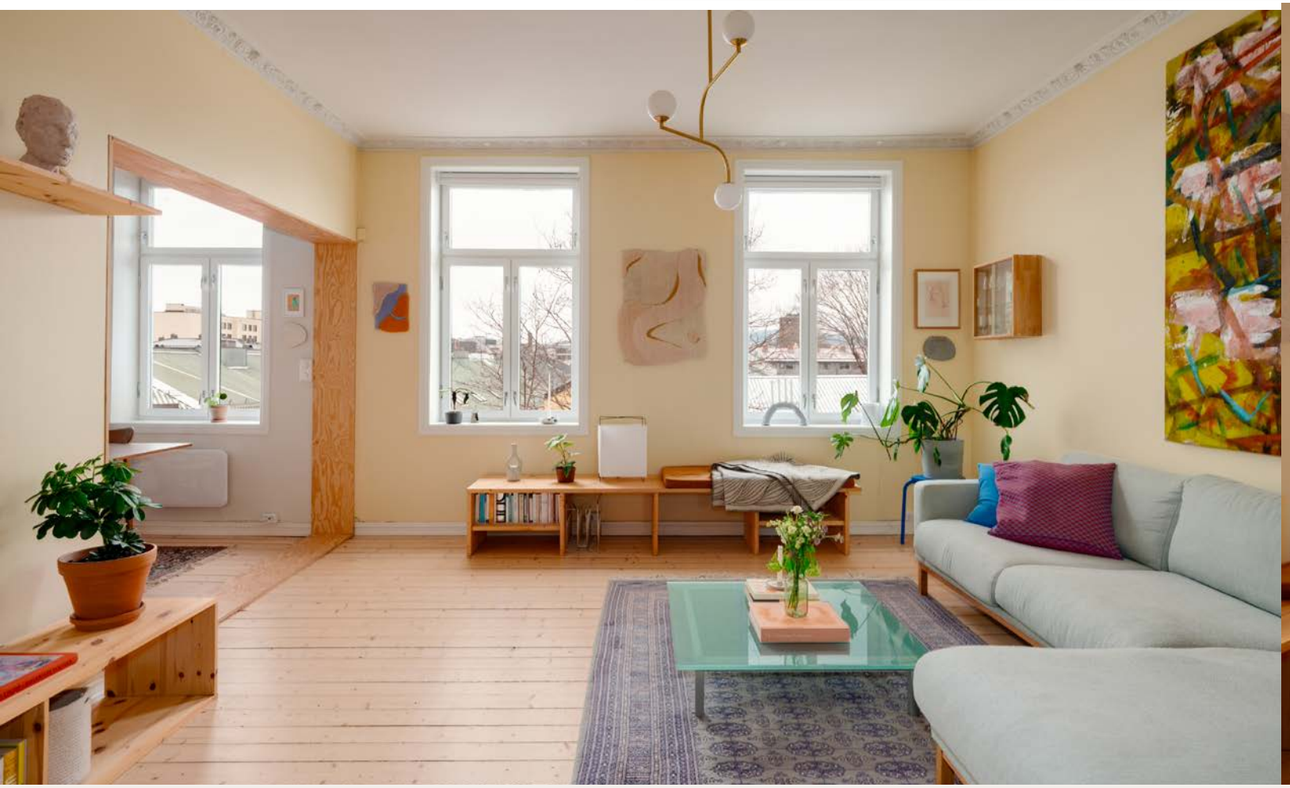


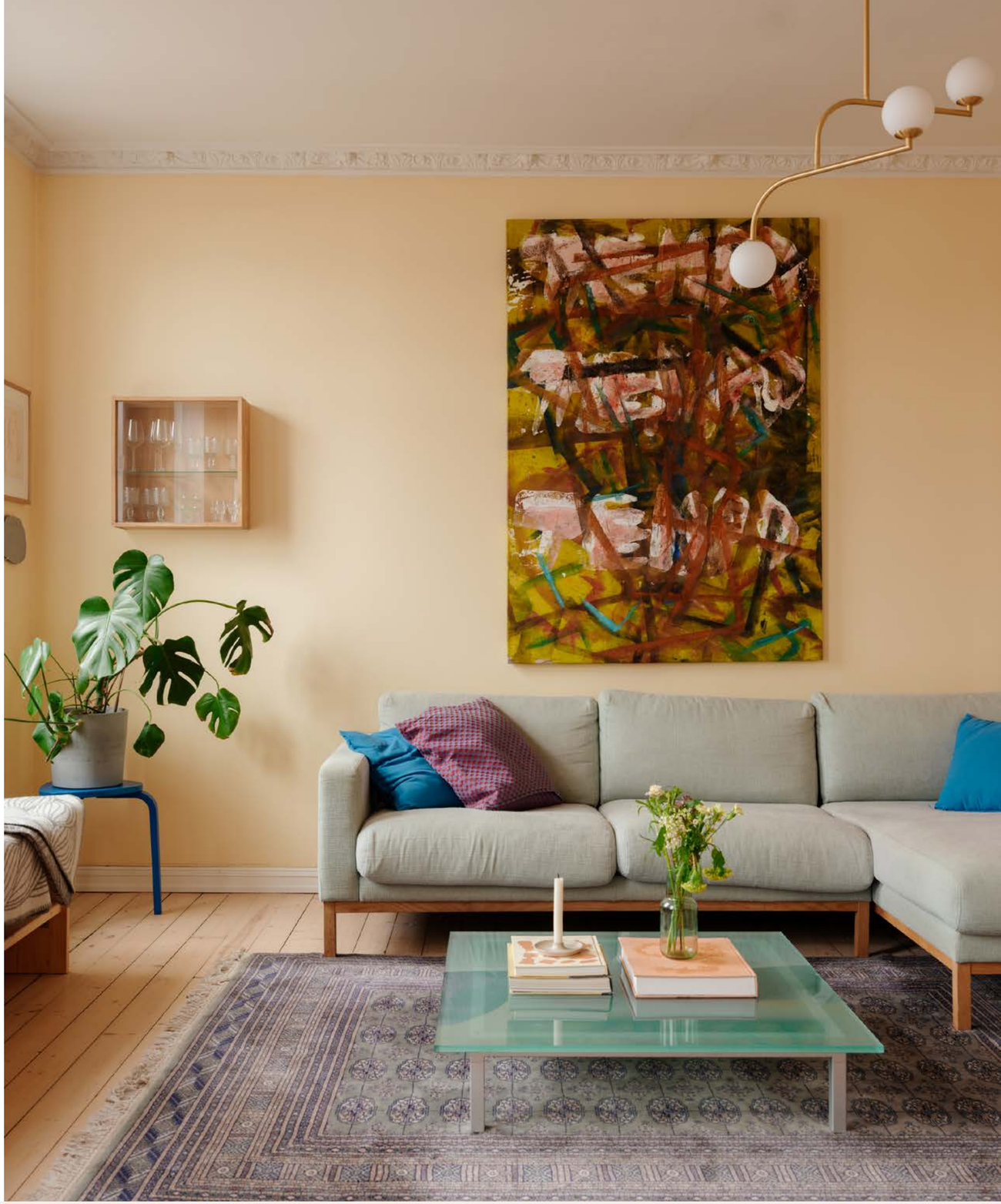


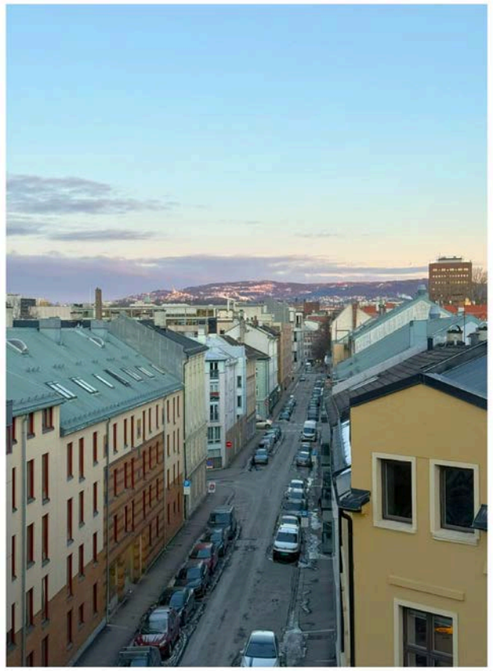
Klassiske detaljer som rosett og stukkatur er bevart og komplementerer den gode takhøyden.

Stuen er et lyst og innbydende rom med god plass til en komfortabel sittegruppe og møblering i ulike soner. Peisovnen sørger for knitrende hygge når dradestokken kryper nedover.

Kombinasjonen av god takhøyde, store vindusflater og beliggenheten i 5.etasje sørger for fantastisk lysinnslipp gjennom hele dagen, i tillegg til at det er minimalt med innsyn.





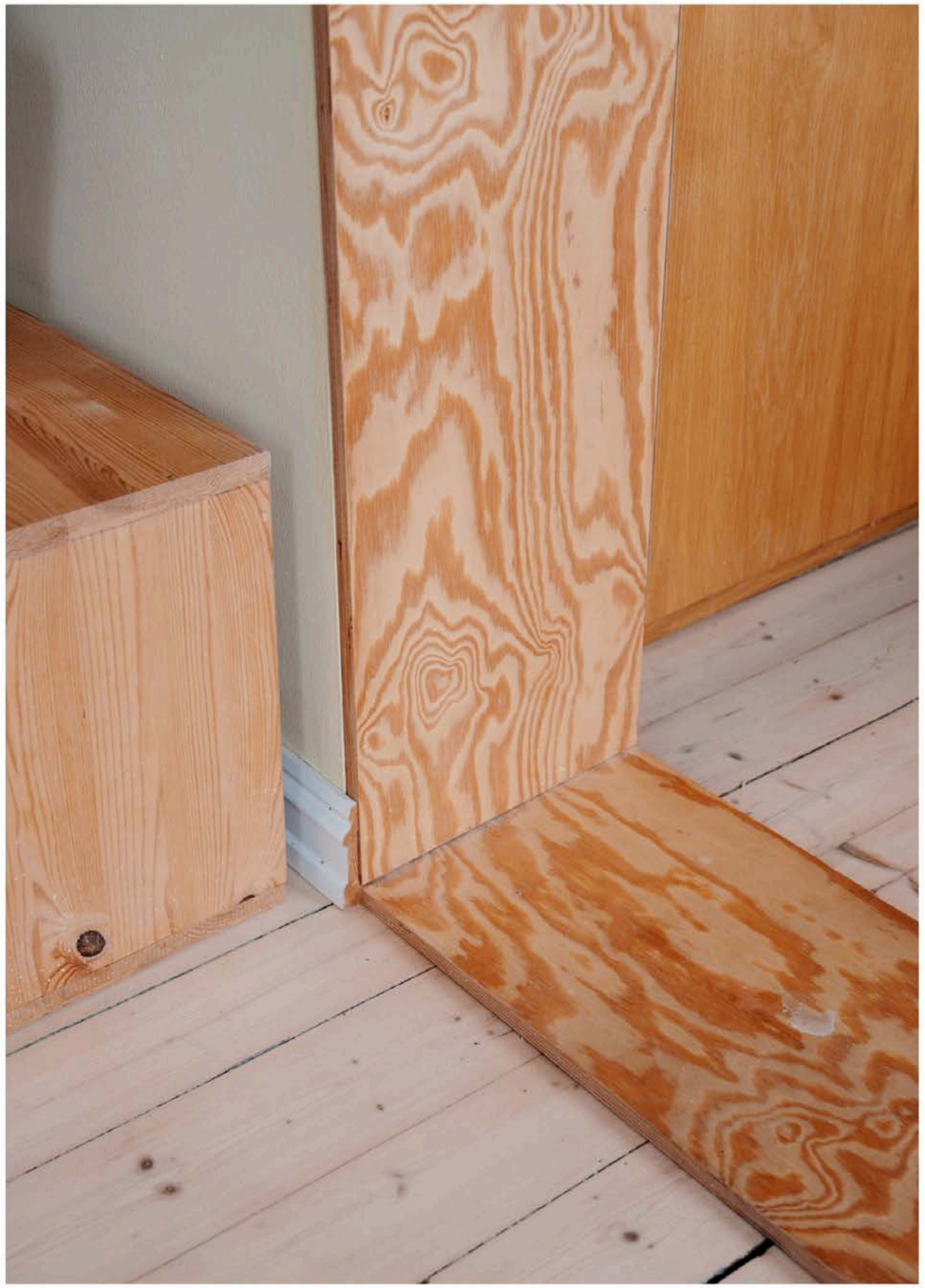


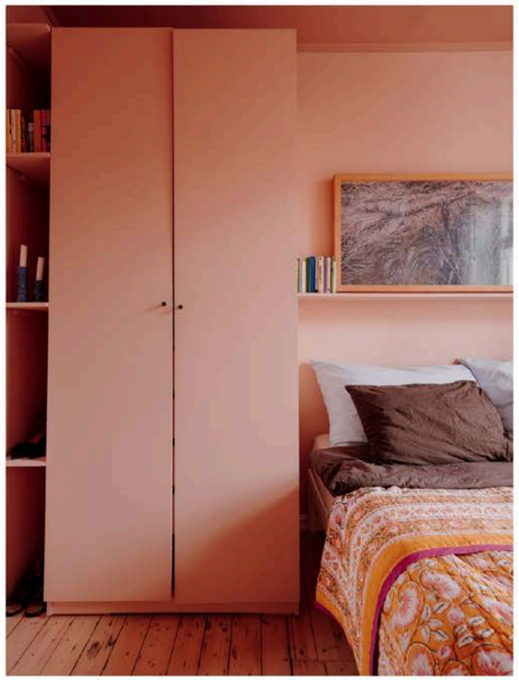
Gjennomgående originale furugulv og detaljer i eik tilfører leiligheten både varme og eksklusivitet.

Stue går over i spisestue og kjøkken, og danner enda en av leilighetens sosiale soner..

Her får du et tidløst og delikat kjøkken fra 2023 med snekkerbygde fronter i eik med integrert grep, integrerte hvitevarer som kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp med nedfelt avtrekksvifte og oppvaskmaskin.

Fra vinduene i stue og kjøkken har du vidstrakt utsikt over hustakene og mot hopptårnet i Holmenkollen.





Sov godt.

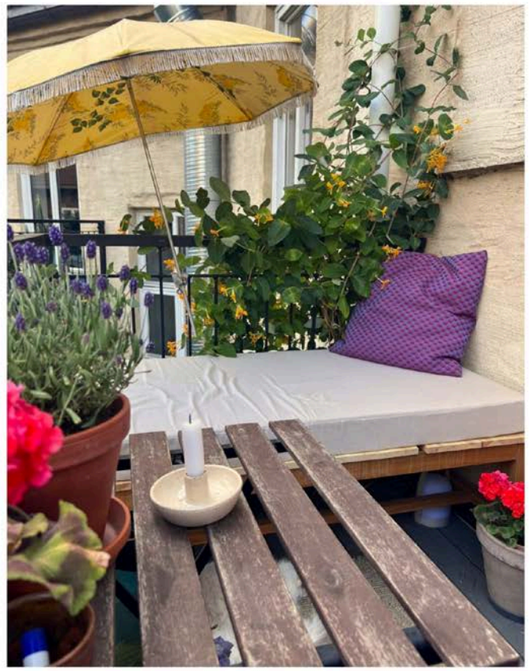
Leiligheten har to gode og like store soverom, begge vendt mot stille indre gårdsrom.

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

LOUISIANA
ELLSWORTH KELLY

En herlig forlengelse av leiligheten i sommerhalvåret.

Balkong vender mot sjarmerende og hyggelige omgivelser. Her er det plass til utemøbler, planter og flere gjester.



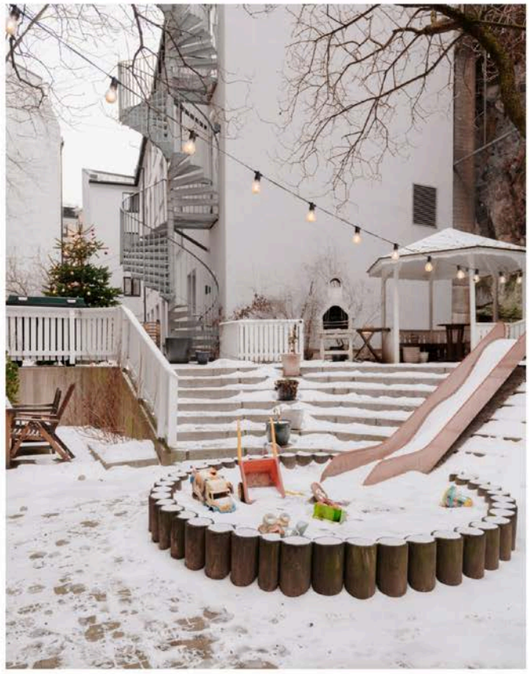
Tidløst og stort bad.

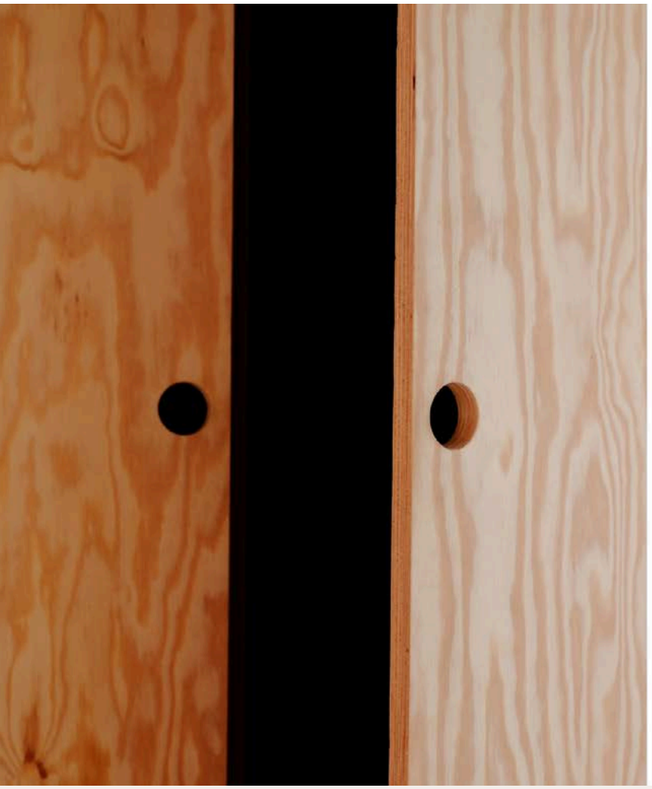
Pent flislagt bad av behagelig størrelse med dusjhjørne, klosett, servant med oppbevaring og opplegg til vaskemaskin. Varmekabler i gulvet og downlights i himling.

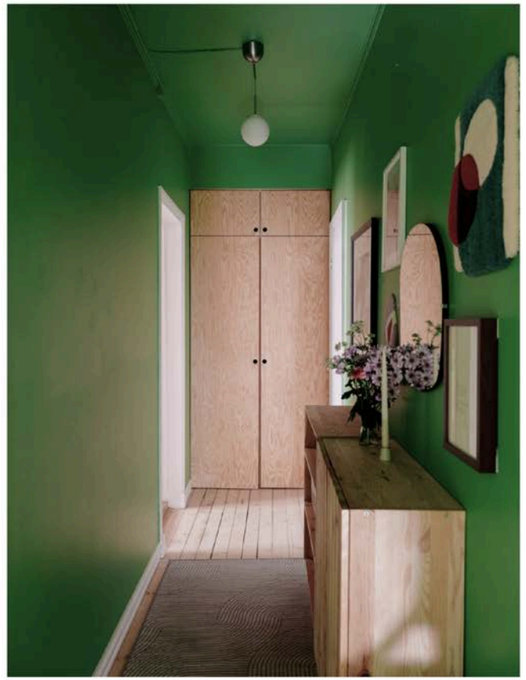
Det er gode oppebevaringsmuligheter i vegghengt skap og skap til servant.

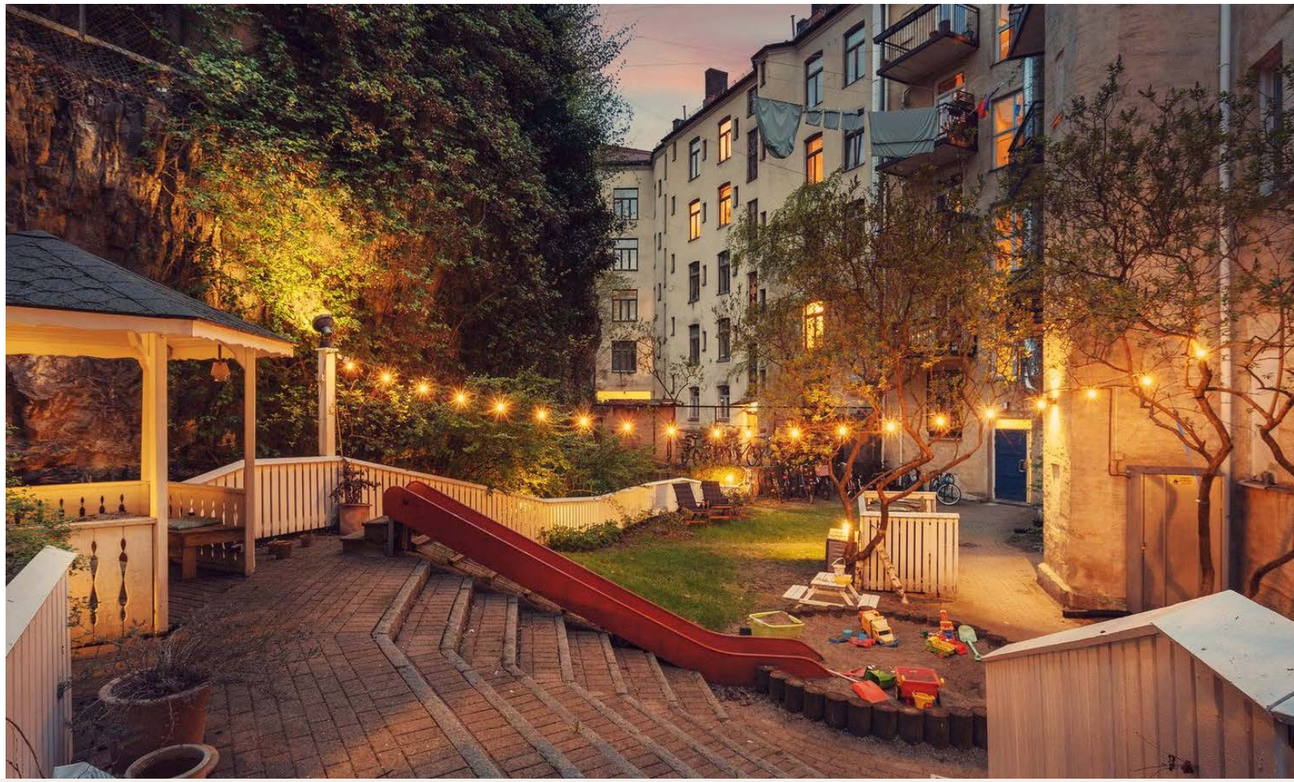
Det er god oppbevaringsplass i skapløsninger i entre. I tillegg disponerer leiligheten tre boder.

Velkommen til en hyggelig visning!









Et levende nabolag.

I Tøyengata bor du urbant og sentralt, med kort vei til yrende liv, og en rekke av byens beste spisesteder og barer. I tillegg er det også en rekke grønne parker i nærheten!

Leiligheten oppleves samtidig som et rolig og behagelig sted å trekke seg tilbake når man ønsker å nyte rolige hjemmekvelder. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen?
Kjøpte den i 2022.

Hva var avgjørende for valget deres?
Først og fremst solforholdene og beliggenheten! Vi følte leiligheten ga oss det beste av to verdener – en rolig, avslappet stemning hjemme med masse lys, ingen innsyn og flott utsikt, mens utenfor døra er det restauranter, kafeer og lgjengelighet l alt! Botanisk Hage og Tøyenbadet er et steinkast unna, og på fem minu er på sykkel er man på Sørenga. Planløsningen var også helt perfekt for oss – vi vil ha store åpne rom der vi tilbringer mest tid, som stuen og kjøkkenet, mens soverommene var akkurat rik ge med mindre og koseligere rom.

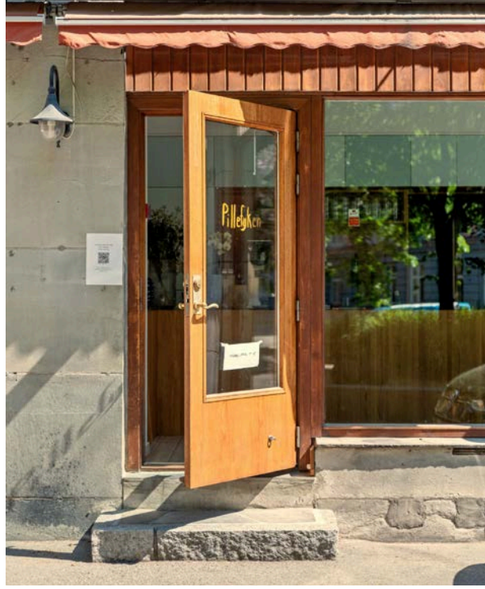
Hvorfor skal dere flytte?
Vi vil ha hage og bo nærmere besteforeldrene våre.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer l å savne mest?
Det må være atmosfæren – en nydelig blanding av gammelt og nytt! Tregulvet som knirker, rosettene i taket som gir karakter, samtidig som det praktiske og moderne kjøkkenet og høye standarden gir alt vi trenger. Men aller mest kommer jeg til å savne lyset som fyller hele leiligheten, takhøyden, og ikke minst solen på balkongen – der vi har spist utallige frokoster og lunsjer! Treet utenfor stuevinduet på sommeren! I bakgården bruker vi og naboene tørkesnørene til å henge klær, de skaper skikkelig hyggelig stemning. Murveggen i bakgården bugner over av grønne planter, som gjør at man bor omringet av natur selv om vi er midt i byen!

Og siste lille detalj er klatreplanten på balkongen som skaper stemning og skjermer. Kjøkkenet er defini vt favorittrommet!

Hvordan er naboene?
Helt topp! Vi har en Facebook-gruppe der ting legges ut i ny og ned – alt fra info om styremøter til at noen vil låne verktøy. Alle er vennlige og le å ha med å gjøre. Trenger du å låne en sag eller sukker, er det alltid noen som stiller opp.

Hvordan er styret?
Veldig ryddige og tydelige.



Intervju med selger

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?
Helt topp! Når man si er i sofaen er det bare himmel å se – de fire store vinduene sørger for det. I og med at det er vinduer fra begge sider av leiligheten er det mye lys her.
Om morgenen og formiddagen kommer solen inn på soverommene og balkongen, mens kveldssolen kommer inn i den andre delen. På balkongen får man sol fra 9-16, og fra stuen er det sol fra 17.30 til solnedgang om sommeren. Selv på overskyede dager er leiligheten lys og innbydende takket være de mange vinduene.

Hva har vært deres strømforbruk sommer og vinter?
På sommeren er det nesten så vi ikke merker utgi ene, mens på vinteren er det mer – et sted mellom tusen og femtenhundre i måneden.

Hva har dere likt best med området?
Kombinasjonen av sentralt men sam dig mye grøntområder! Vi liker å si at dette er det nærmeste man kommer en følelse av storby, et lite hint av Berlin eller New York! Neida, men det er faktisk veldig en følelse av å ha litt av alt; sentrum, men også masse grøntområde som Botanisk Hage og Tøyenparken. Generelt er ikke Tøyengata så veldig trafikkert pga bommen li høyere oppe. Her kjører kun én buss og noen biler. Men siden vi bor såpass høyt, merker vi uansett veldig lite til trafikk.

Har dere noen favoritt restauranter eller kafeer i området?
Papagøye kafé er en stammis, Punjab har den beste indiske, Posten på Tøyen torg, ZZ pizza og Mad Love har de beste pizzaene. Kafeen i Botanisk hage er koselig uteservering på sommeren og høsten. Men jeg kunne ramset opp mange flere – det bugner av kafeer og gode spisesteder her.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!
Lys, atmosfærisk og kul!

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 71 kvm
BRA - e: 9 kvm
BRA totalt: 80 kvm
TBA: 3 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 9 kvm 3 boder5. etasje
BRA-i: 71 kvm Entré, gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje
5. etasje
3 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 5 m², en bod i trapperommet på ca. 2 m², en bod på loftet med skråtak. Gulvaraleter ca. 6 m², måleverdig areal er ca. 2 m².

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 (tidligere Neongrut) 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
UTVENDIG
Yttervegger består av teglstein, med pussede og malte fasader.
Bærevegger og lettvegger i treverk og mur.
Saltak i trekonstruksjoner, antatt tekket med takstein.

INNVENDIG
Etasjeskillere i trebjelkelag.
Vinduer med 2-lags isolérglass og trekarmer.
På gulvene er det originale furugulv.
Det er malte slette veggoverflater.
Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.
Entredør med kikkehull og sikkerhetslås som er brann B30 og lyd klassifisert dB35.
Balkongdør med rammer og karm av tre med 2-lags isolerglass produsert i 2006.

Sammendrag selgers egenerklæring
Kjenner du til om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
En flis er delvis knust, den var sånn da vi kjøpte den. Den har ikke plaget oss, så vi har ikke gjort noe med det. Ellers er det et sluk som ikke har vært helt tett, så det var en periode med litt sjenerende lukt som kom fra dusjen. Men vi løste dette med å bruke unigum sanitetskit sånn at det ble tett. Etter dette har vi ikke merket noe mer av lukten.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Kjenner du til det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Varmekablene på gulvet hadde sluttet å funke, dette ble reparert med ny bryter, så nå funker varmekablene på gulvet. Vaskemaskinen hadde sluttet å funke, det ble satt ny stikkkontakt, og vi kjøpte ny vaskemaskin, dette løste problemet.
Faglært arbeid utført av Moen-Elektro AS i 2025.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjenner du til om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
En rutinekontroll organisert av styret, fagpersjoner kom og gikk over begge ventilasjonene, på badet og kjøkkenet. Jeg kan ikke nok om dette, men det virket som de renset ventilasjonen.
Faglært arbeid i regi av styret utført i 2026.

Kjenner du til om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. I forbindelse med oppussing av kjøkken ble det lagt opp nye kurs i sikringsskapet da vi installerte en ny platetopp. Det ble også installert nye dimmere i alle
rom.

Kjenner du til om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Totalrenovering av kjøkken i 2023, med nye hvitevarer. IKEA skrog og Noremax fronter i eik.
Maling i alle rom - vegger, tak og vinduskarmer med Pure and Original og/eller Farrow and Ball. Riving ned til orginalgulv, via lag tre lag - parkett, dekkpapp og laminat. Fram til de orginale tregulvene.
Firmanavn: Elfo Oppussing. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Pusset tregulv og lakket de. Firmanavn: Husker ikke, har ikke noe dukumentasjon på dette arbeidet.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.
Vi slipte balkonggulvene og lakket med ny beis.
Firmanavn: Eier av boligen. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Innhold
Entré, gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten tre boder.

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 og 3.

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. Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Dører: TG 2 pga: Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe brukkslitasje på den eldre entredøren. Det er skader på utvendig fotlist på balkongdøren.

Overflater: TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder. Det er glipper mellom noen gulvbord. Det er stedvis knirk i gulvene.

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen ventilering utover åpning av balkongdør i det ene soverommet. Det er mangelfull ventilasjon i det ene soverommet.

Bad - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Badet har bare sluk i dusjen. Med tett avslutning mot gulv fra dusjen har ikke lekkasjevann utenfor dusjen mulighet til å nå sluket før det kan oppstå lekkasjer ut av badet. Det er en knust gulvflis ved døren. Det er registrert bom i fliser i et mindre område ved dør og ved servant.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt: TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Jordingskabel er ikke tilkoblet slukrist.

Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke lekkasjeåpning under toalettet.

Bad - Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er noe dårlig trekk i luftekanalen.

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

Forhold som har fått TG 3:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue og soverommene på mellom 15 og 40 mm, i tillegg til lokale skjevheter.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

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

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.
Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år.
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år.
Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Gjensidige Forsikring, polisenummer 82122625

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

Energi

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med vedovn i stue, elektriske panelovner, samt varmekabler på badet.

Energimerke
G

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

energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld
Kr 7 250 000

Omkostninger kjøper
7 250 000 (Prisantydning)
---
36 500 (Andel av fellesgjeld)
---
7 286 500 (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)
---
7 287 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 296 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 299 590 (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 4 520,- pr. mnd. og inkluderer internett, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4520

Andel Fellesgjeld
Kr 36 500

Andel fellesgjeld år
2026

Fellesgjeld pr. dato
04.02.2026

Andel fellesformue
Kr 50 768

Andel fellesformue dato
31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn
Borettslaget Tøyengaten 27/29

Organisasjonsnummer
951689459

Andelsnummer
8

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).

Flere beboere har ytret ønske om å skifte ut vinduer. Det er en stor utgift på rundt 3 millioner, og borettslaget har søkt om og fått tilkjent støtte fra Oslo kommune for tiltaket. Det vil likevel kreve låneopptak, og økning i fellesgjeld og felleskostnadene må påregnes ved gjennomføring av prosjektet. Det er enda ikke vedtatt når prosjektet skal gjennomføres, dette vil diskuteres ved neste årsmøte.
Borettslaget ønsker å gjennomføre tiltak for å forbedre energieffekviteten og innemiljøet i bygningene, samtidig som estetiske og bevaringsmessige hensyn ivaretas. De er for tiden i en kartleggingsfase rundt ulike alternativer og innhenting av tilbud.
For mer info se saksnummer 2026/00539 på plan og bygningsetaten sine sider. 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.

Lånebetingelser fellesgjeld
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 94927021417
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,04%
Restsaldo 1 046 358,00
Innfrielsesdato: 30.07.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: 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 borettsalget.

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.

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 lettvint 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 tillfelle barnnevakuering, funn av husdyr på avveie osv.

Forretningsfører

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 229, bruksnummer 189, seksjonsnummer 15 i Oslo kommune.Andelsnr. 8 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
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen datert 20.12.1896. 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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk Romløsningene stemmer med byggemeldte tegninger fra 1988. Det er søkt om rammetillatelse for tiltaket

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
2 000 Digital annonsering
5 000 Fotograf
1 910 Garantipremie/innestående
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
5 000 Innhenting av kommunale opplysninger
13 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 375 Opplysninger fra forretningsfører
3 390 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
6 580 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
10 500 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 113 853

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

Kristina Erevik
Eiendomsmeglerfullmektig
Kristina.Erevik@aktiv.no
Tlf: 948 63 056

Oppdragstaker
Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato
11.02.2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tøyengata 27B , 0578 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 189, snr. 8
Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 71 m²

Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18206-1063 **Referansenummer:** GR9563

Autorisert foretak: Vannmannen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Morten Pedersen

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Vannmannen AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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. Det er kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder i bl.a. Botanisk Hage, Akerselva, Klosterenga Kulturpark, Sommerfrydhagen, Kampenparken, Ruinparken og Middelalderparken med vannspeil samt store Tøyenparken.

En pen og skjermet bakgård bestående av en trivelig gressplen, pen beplantning, lekeplass og lysthus.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder. Leiligheten ligger i 5. etasje.

Boligen er oppvarmet med vedovn i stue, elektriske panelovner, samt varmekabler på badet.

Parkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Yttervegger består av teglstein, med pussede og malte fasader.
Etasjeskillere i trebjelkelag.
Vinduer med 2-lags isolérglass og trekarmer.
Bærevegger og lettvegger i treverk og mur.
Saltak i trekonstruksjoner, antatt tekket med takstein.

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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

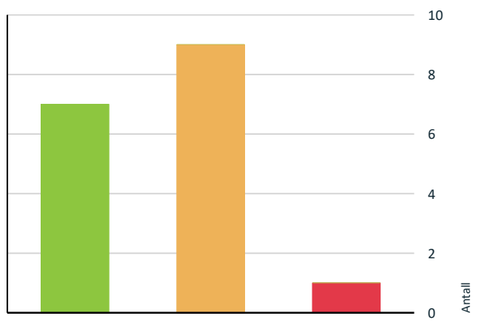
Boligbygg med flere boenheter

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

Romløsningene stemmer med byggemeldte tegninger fra 1988.

Sammendrag av boligens tilstand

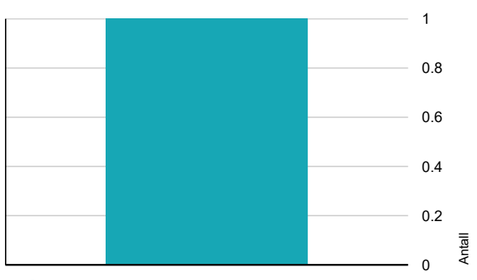
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, 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 > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass produsert i 1986.

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.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Dører

Entredør med kikkehull og sikkerhetslås som er brann B30 og lyd klassifisert dB35

Balkongdør med rammer og karm av tre med 2-lags isolerglass produsert i 2006.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 pga: Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe brukkslitasje på den eldre entredøren. Det er skader på utvendig fotlist på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes naturlig vedlikehold på dører og lister.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ca. 3 kvm balkong i stål og trekonstruksjon med adkomst fra soverom.

Balkongen er normalt godt vedlikeholdt.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

På gulvene er det originale furugulv

Det er malte slette veggoverflater.
Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

Overflater himling med malt murpuss og plater.
Det er gipsrosetter og stukkatur.
Takhøyden er ca. 281 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder. Det er glipper mellom noen gulvbord.
Det er stedvis knirk i gulvene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvene i underetasjen er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue og soverommene på mellom 15 og 40 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

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

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stuen.

En side av pipen vender mot naboen.

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

Tilstandsrapport

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Det er malte glatte dører.

Eldre dører som er normalt godt vedlikeholdt.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble modernisert i 2011 ifølge tidligere eier.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Badet har bare sluk i dusjen. Med tett avslutning mot gulv fra dusjen har ikke lekkasjevann utenfor dusjen mulighet til å nå sluket før det kan oppstå lekkasjer ut av badet.

Det er en knust gulvflis ved døren. Det er registrert bom i fliser i et mindre område ved dør og ved servant.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Det er en fast gulvskinne ved dusjen. Denne er høyere enn dørterskelen, og det er fare for at lekkasjevann renner ut over dørterskelen.

Det anbefales å fjerne gulvskinnen, eller lage åpning under den så lekkasjevann kan renne til sluk.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Jordingskabel er ikke tilkoblet slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

På badet er det hel servantplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med glassdører/vegger og fast gulvskinne. Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke lekkasjeåpning under toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er noe dårlig trekk i luftekanalen.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i tilstøtende stue. Det ble ikke påvist fukt i veggen mot badet.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte eikefronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp med integrert avtrekksvifte, oppvaskmaskin.

Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2023 som er godt vedlikeholdt.

Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, og komnfyrvakt.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte nedfelt i induksjonstoppen med kullfilter.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

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

TG 1 Avløpsrør

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventilering utover åpning av balkongdør i det ene soverommet.

Det er mangelfull ventilasjon i det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

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.

Sikringsskapet er plassert på kjøkkenet med automatsikringer.

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?
Nei

I forbindelse med oppussing av kjøkken ble det lagt opp nye kurs i sikringsskapet da eiere installerte en ny platetopp.

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

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 er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i januar 2025. Manglene er utbedret.

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

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

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

Rekkverket blir målt til 102cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

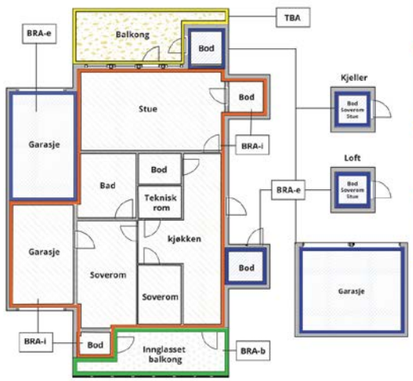
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceller

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. Etasje	71	9		80	3
SUM	**71**	**9**			**3**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 5 m2, en bod i trapperommet på ca. 2 m2, en bod på loftet med skråtak. Gulvaraleter ca. 6 m2, måleverdig areal er ca. 2 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Romløsningene stemmer med byggemeldte tegninger fra 1988.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny kjøkkeninnredning i 2023.

Fjernet laminatgulv og malt vegger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	189		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tøyengata 27B

Hjemmelshaver
Borettslaget Tøyengaten 27/29

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951689459			Blad Liv Joelle Barbosa, Skilbrei Steffen Nygård

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Eiendomsopplysninger

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

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
En pen og skjermet bakgård bestående av en trivelig gressplen, pen beplantning, lekeplass og lysthus.

Tinglyste/andre forhold
Ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	04.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	09.02.2026	
3	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

Normal 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 godkjennelse 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.

bankID SIGNERT 03.02.2026 Blad, Liv Joelle Barbosa
bankID SIGNERT 03.02.2026 Skilbrei, Steffen Nygård

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

Liv Joelle Barbosa Blad

Steffen Nygård Skilbrei

Boligen

Tøyengata 27B
0578 Oslo

0301-229/189/0/15

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

- **Ja**

En flis er delvis knust, den var sånn da vi kjøpte den. Den har ikke plaget oss, så vi har ikke gjort noe med det.

Ellers er det et sluk som ikke har vært helt tett, så det var en periode med litt sjenerende lukt som kom fra dusjen. Men vi løste dette med å bruke unigum sanitetskit sånn at det ble tett. Etter dette har vi ikke merket noe mer av lukten.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Moen-Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Varmekablene på gulvet hadde sluttet å funke, dette ble reparert med ny bryter, så nå funker varmekablene på gulvet. Vaskemaskinen hadde sluttet å funke, det ble satt ny stikkkontakt, og vi kjøpte ny vaskemaskin, dette løste problemet.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vet ikke - organisert av styret

Beskrivelse av arbeidet: En rutinekontroll organisert av styret, fagpersjoner kom og gikk over begge ventilasjonene, på badet og kjøkkenet. Jeg kan ikke nok om dette, men det virket som de renset ventilasjonen.

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?: 2023

Firmanavn: Elfo oppussing

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av kjøkken ble det lagt opp nye kurs i sikringsskapet da vi innstalerte en ny platetopp.

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

   Firmanavn: Elfo Oppussing

   Beskrivelse av arbeidet: Nye dimmere i alle rom.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Elfo Oppussing

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av kjøkken i 2023, med nye hvitevarer. IKEA skrog og Noremax fronter i eik. Maling i alle rom - vegger, tak og vinduskarmer med Pure and Original og/eller Farrow and Ball. Riving ned til orginalgulv, via lag tre lag - parkett, dekkpapp og laminat. Fram til de orginale tregulvene.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Husker ikke, har ikke noe dukumentasjon på dette arbeidet.

   Beskrivelse av arbeidet: Pusset tregulv og lakket de
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Eier av boligen

   Beskrivelse av arbeidet: Vi slipte balkonggulvene og lakket med ny beis.

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?
- **Nei**

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.

G

Adresse **Tøyengata 27B, 0578 OSLO**	
Dato for energimerking **08.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257171**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80582595**
Gårdsnummer **229**	Bruksnummer **189**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0501**

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **386,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **386,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 186 kWh**

Tøyengata 27B, 0578 OSLO

Detaljering

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

Tøyengata 27B, 0578 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nabolagsprofil

Tøyengata 27B - 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 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	37 min

Skoler

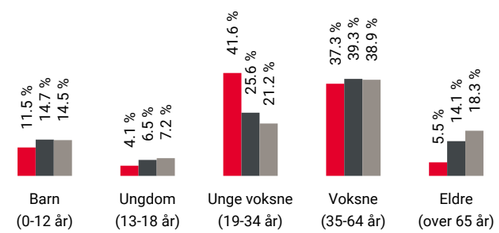
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	17 min 1.4 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 0.1 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.2 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Heimdalsgata Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Nordbygata dagligvare	3 min

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

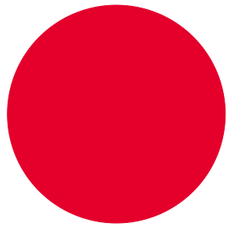
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Tøyenhagen balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Urtehagen balløkke Ballspill	3 min 0.3 km
Tøyen Fitness og Tr.senter	2 min
Fresh Fitness Grønland	4 min

Boligmasse



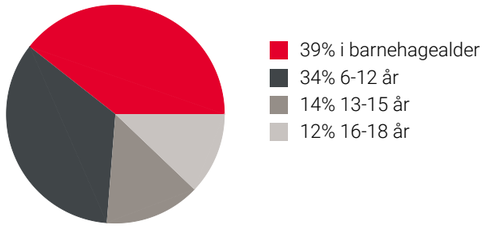
«Rolig strøk med hyggelige mennesker og en fin park rett i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent

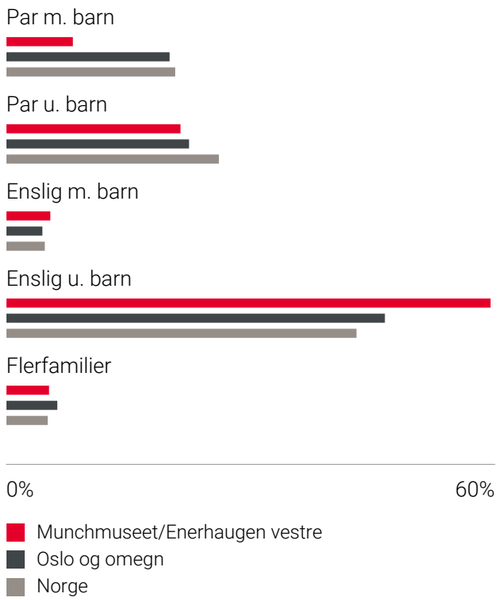
Varer/Tjenester

Grønland Basar	3 min
Apotek 1 Grønland	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



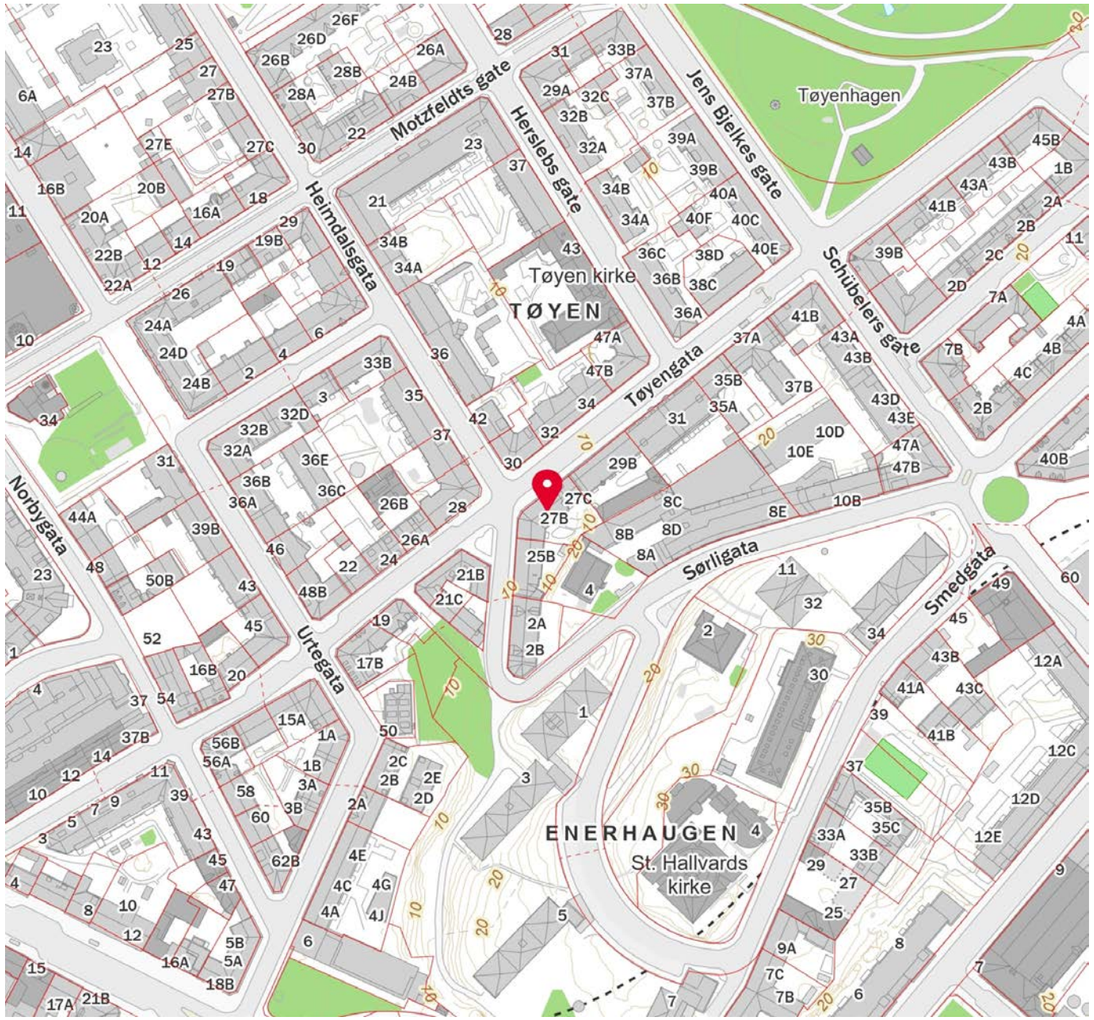
Familiesammensetning



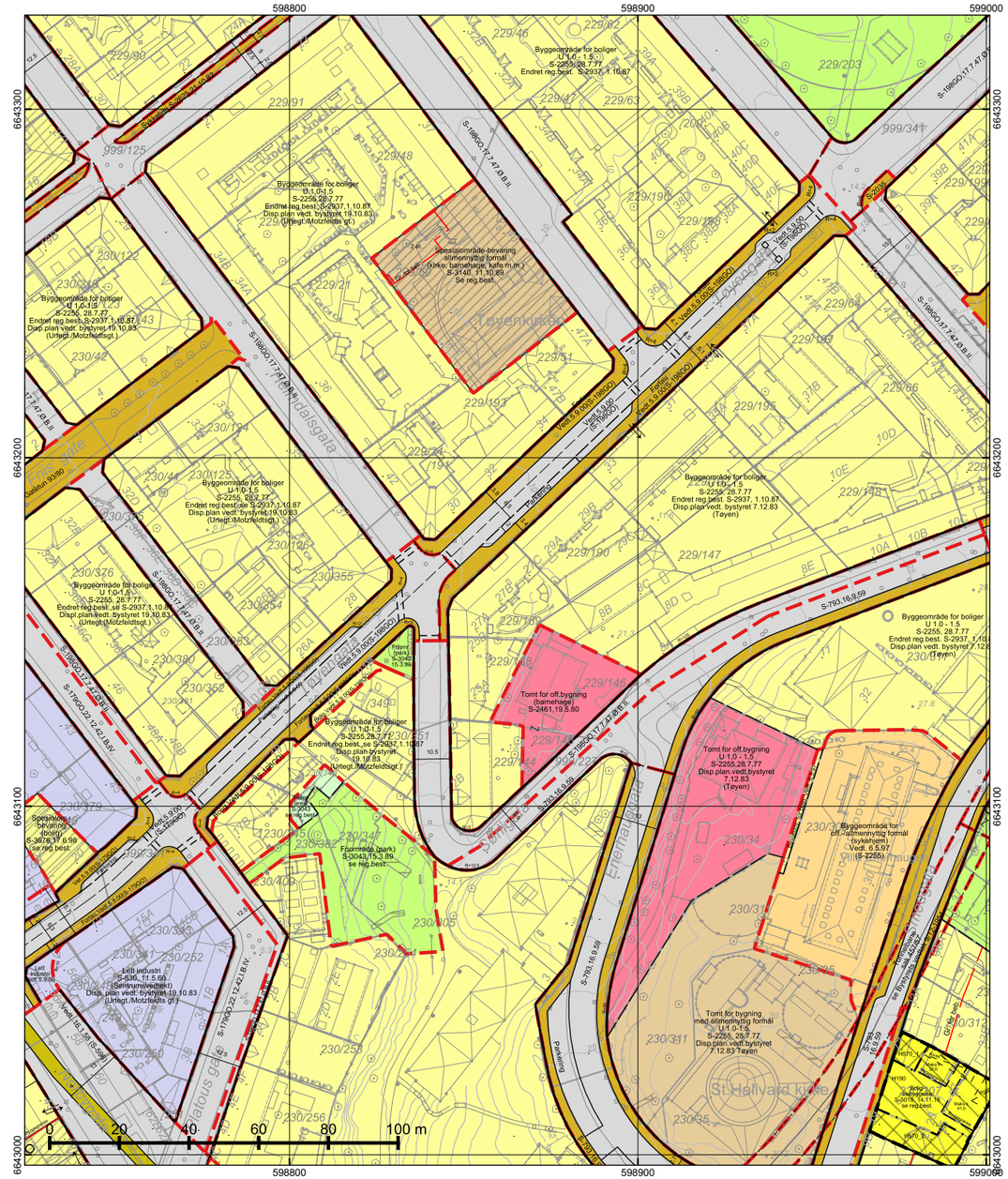
Sivilstand

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

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



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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152645/ 86526205
Adresse: Tøyengata 27
Gnr/Bnr: 229/189
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense

- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

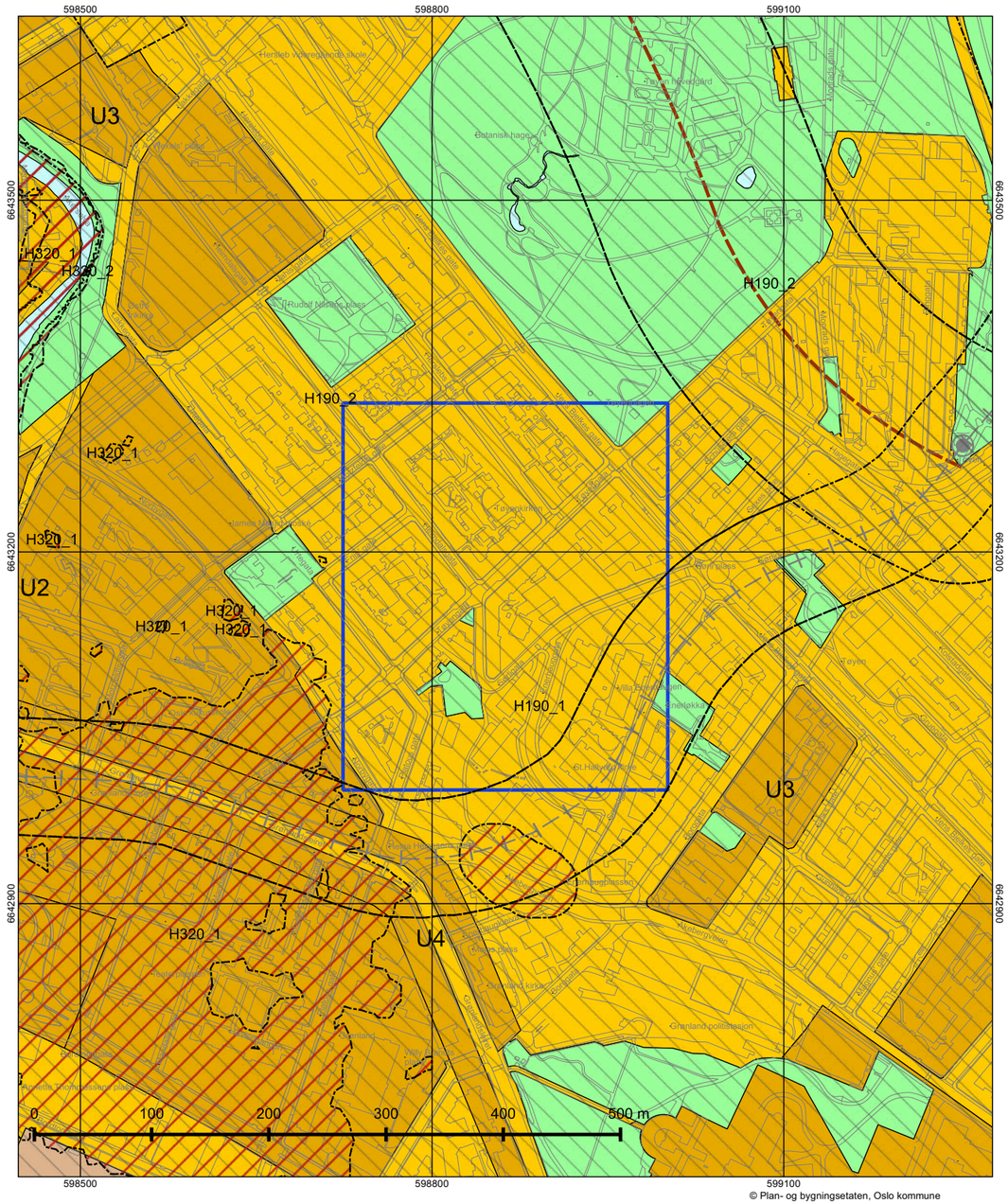
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152645/86526205
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

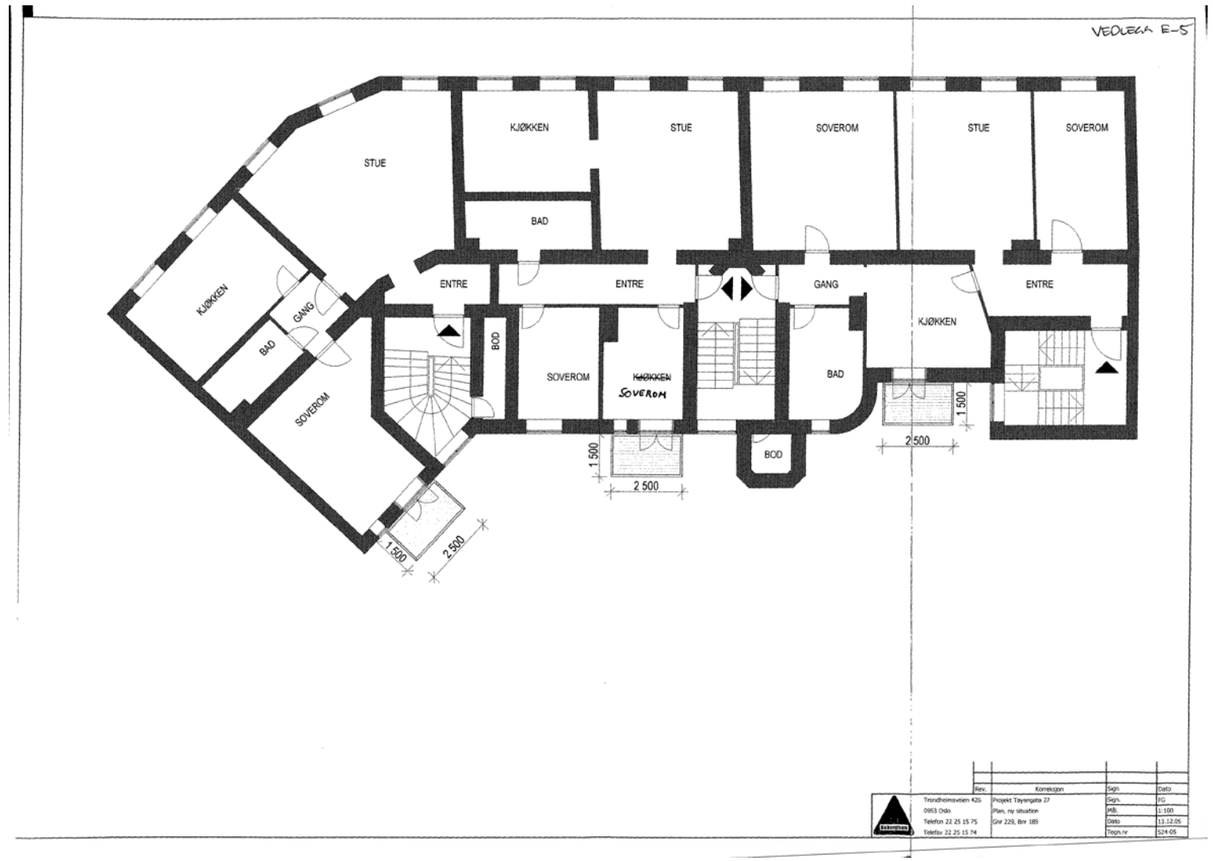
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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



OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6461
BORETTSLAGET 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 loftsboder. 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 (57x81kvm=4617 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 generalforsmalingen.

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:

1. **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, reseksjonering og eventuell tinglysing.
2. **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 til uavhengig kontroll under hele byggeperioden.•Leverer ferdigattest til styret etter ferdigstillelse.
3. **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 vil for eksempel, iflg Byantikvaren, ikke tillates lenger.
4. **Innsyn og kommunikasjon**
   Styret skal ha kopi av all korrespondanse mellom kjøper og offentlige myndigheter, eksempelvis Plan- og bygningsetaten.
5. **Fellesareal og økonomi**•Salget påvirker ikke øvrige beboeres boder eller fellesarealer.•Etter ferdigstillelse 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 loftsboder. 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 fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 070 897**	**1 147 273**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
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		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	7 030 679	7 030 679
Tomt		781 186	781 186
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	1 102 470	1 070 483
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 914 336**	**8 882 349**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 892	22 415
Andre kortsiktige fordringer	13	4 223	1 800
Driftskonto OBOS-banken		19 699	239 025
Sparekonto OBOS-banken		895 204	863 978
SUM OMLØPSMIDLER		**923 018**	**1 127 218**
SUM EIENDELER		**9 837 354**	**10 009 567**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Udekket tap	14	-1 331 119	-1 247 543
SUM EGENKAPITAL		**-1 328 219**	**-1 244 643**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 140 847	1 221 588
Borettsinnskudd	16	9 976 300	9 976 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 117 147**	**11 197 888**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 793	23 960
Leverandørgjeld		27 194	31 906
Påløpte renter		439	455
SUM KORTSIKTIG GJELD		**48 426**	**56 321**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 837 354**	**10 009 567**
Pantstillelse	17	12 592 400	12 592 400
Garantiansvar	18	80 800	80 800

Oslo, 25.02.2025
Styret i Borettslaget Tøyengaten 27/29

Christine Roth/s/ Asgeir Ellingsgård/s/ Mali Malmedal/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 373 940
Internett	93 670
Eiendomsskatt	2 940
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 470 550**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-282
SUM PERSONALKOSTNADER	**-282**

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

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 007.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 679
Energianalyse inkl. energikartleggig, Energihuset Marked AS	-59 795
SUM KONSULENTHONORAR	**-61 474**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 125
Drift/vedlikehold VVS	-9 268
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 331
Kostnader dugnader	-3 704
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-31 428**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 947
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 947**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-23 856
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 949
Annet driftsmateriale	-1 394
Andre fremmede tjenester	-704
Trykksaker	-16
Andre kontorkostnader	-183
Porto	-350
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 795
Velferdskostnader	-5 378
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-63 754**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	686
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 226
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	381
Andel finansinntekter fra Sameiene Tøyengt. 27 og 29	37 224
SUM FINANSINNTEKTER	**69 517**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-84 246
Renter på leverandørgjeld	-161
Andel finanskostnader fra Sameiet Tøyengt. 29	-119
SUM FINANSKOSTNADER	**-84 526**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokf.verdi 1988/1989	7 811 865
Tomt utskilt 2016	-781 186
SUM BYGNINGER	**7 030 679**

Tomten ble kjøpt i 1988/1989.
Gnr.229/bnr.189 snr 1+6-17 og gnr. 229/bnr. 190 snr 1+4-19
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt faktura for oktober, Eiendom 06	4 223
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 223**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,79 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	778 412	
Nedbetalt i år	80 741	
		-1 140 847
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 140 847**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1988/1989	-9 976 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-9 976 300**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 976 300
Pantelån	1 140 847
TOTALT	**11 117 147**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 030 679
Tomt	781 186
TOTALT	**7 811 865**

NOTE: 18
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
FELLESANLEGG
Borettslaget eier 1067 /1289 deler av Sameiet Tøyengt. 27.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 35 511 (2023).
Selskapets andel i Sameiet Tøyengt. 27 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Tøyengt. 27 er inntatt i resultatregnskapet posten "kostnader sameie".

Borettslaget eier også 970/1254 deler av Sameiet Tøyengt. 29.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 66 455 (2023).
Selskapets andel i Sameiet Tøyengt. 29 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av drifstkostnadene i Sameiet øyengt. 29 er inntatt i resultatregnskapet posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameienes regnskap.

Resultatanalyse 2024
Borettslaget Tøyengaten 27/29

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 470 550	1 468 000	-2 550	0 %
Andre inntekter	3 000	0	-3 000	100 %
Sum driftsinntekter	**1 473 550**	**1 468 000**	**-5 550**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-282	0	282	100 %
Styrehonorar	-2 000	0	2 000	100 %
Revisjonshonorar	-6 007	-9 000	-2 993	33 %
Forretningsførerhonorar	-43 020	-43 000	20	0 %
Konsulenthonorar	-61 474	-3 000	58 474	-1 949 %
Drift og vedlikehold	-31 428	-20 000	11 428	-57 %
Forsikringer	-8 599	-9 000	-401	4 %
Kommunale avgifter	-2 947	0	2 947	100 %
Kostnader sameie	-1 218 566	-1 215 000	3 566	0 %
TV-anlegg/bredbånd	-104 040	-100 000	4 040	-4 %
Andre driftskostnader	-63 754	-6 000	57 754	-963 %
Sum driftskostnader	**-1 542 117**	**-1 405 000**	**137 117**	**-10 %**
Driftsresultat	**-68 567**	**63 000**	**131 567**	**209 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	69 517	25 000	-44 517	-178 %
Finanskostnader	-84 526	-82 000	2 526	-3 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-15 009**	**-57 000**	**-41 991**	**74 %**
Årsresultat	**-83 576**	**6 000**	**89 576**	**1 493 %**

TØYENGT. 27 SAMEIE
ORG.NR. 879 350 492, KUNDENR. 6435

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	723 304	660 418	723 000	723 000
Andre inntekter		0	3 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**723 304**	**663 418**	**723 000**	**723 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 332	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Andre honorarer		2 000	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 316	-6 326	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-47 538	-45 208	-48 000	-50 000
Konsulenthonorar	6	-6 019	-1 719	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-203 494	-87 334	-100 000	-100 000
Forsikringer		-106 968	-96 545	-106 000	-127 000
Kommunale avgifter	8	-240 505	-204 076	-240 000	-273 000
Energi/fyring		-72 627	-82 260	-90 000	-90 000
Andre driftskostnader	9	-93 867	-119 611	-106 000	-110 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-835 665**	**-700 128**	**-759 000**	**-819 000**
DRIFTSRESULTAT		**-112 361**	**-36 710**	**-36 000**	**-96 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	34 904	27 716	9 000	9 000
Finanskostnader	11	-20	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**34 884**	**27 716**	**9 000**	**9 000**
ÅRSRESULTAT		**-77 477**	**-8 994**	**-27 000**	**-87 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-77 477	-8 994		

TØYENGT. 27 SAMEIE
ORG.NR. 879 350 492, KUNDENR. 6435

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 253	257
Forskuddsbetalte kostnader		0	979
Driftskonto OBOS-banken		113 601	236 227
Sparekonto OBOS-banken		659 332	636 333
SUM OMLØPSMIDLER		**778 186**	**873 796**
SUM EIENDELER		**778 186**	**873 796**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		760 808	838 285
SUM EGENKAPITAL		**760 808**	**838 285**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		17 378	35 364
Annen kortsiktig gjeld		0	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**17 378**	**35 511**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**778 186**	**873 796**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025
Styret i Tøyengt. 27 Sameie

Christine Roth/s/ Asgeir Ellingsgård/s/ Mali Malmedal/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	723 304
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**723 304**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 332
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 332**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 316.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 019
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 019**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-176 964
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 794
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 736
Egenandel forsikring	-4 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-203 494**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-162 765
Feieavgift	-3 536
Renovasjonsavgift	-74 204
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-240 505**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 398
Vaktmestertjenester	-32 481
Renhold ved firmaer	-54 776
Andre fremmede tjenester	-198
Trykksaker	-9
Andre kontorkostnader	-448
Porto	-125
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-1 932
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-93 867**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	23 981
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	556
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 367
SUM FINANSINNTEKTER	**34 904**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-20
SUM FINANSKOSTNADER	**-20**

Resultatanalyse 2024
Tøyengt. 27 Sameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	723 304	723 000	-304	0 %
Sum driftsinntekter	**723 304**	**723 000**	**-304**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-7 332	-7 000	332	-5 %
Styrehonorar	-52 000	-50 000	2 000	-4 %
Revisjonshonorar	-5 316	-7 000	-1 684	24 %
Forretningsførerhonorar	-47 538	-48 000	-462	1 %
Konsulenthonorar	-6 019	-5 000	1 019	-20 %
Drift og vedlikehold	-203 494	-100 000	103 494	-103 %
Forsikringer	-106 968	-106 000	968	-1 %
Kommunale avgifter	-240 505	-240 000	505	0 %
Energi/fyring	-72 627	-90 000	-17 373	19 %
Andre driftskostnader	-93 867	-106 000	-12 133	11 %
Sum driftskostnader	**-835 665**	**-759 000**	**76 665**	**-10 %**
Driftsresultat	**-112 361**	**-36 000**	**76 361**	**-212 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	34 904	9 000	-25 904	-288 %
Finanskostnader	-20	0	20	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**34 884**	**9 000**	**-25 884**	**-288 %**
Årsresultat	**-77 477**	**-27 000**	**50 477**	**-187 %**

TØYENGT 29 SAMEIE
ORG.NR. 879 350 522, KUNDENR. 6436

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	794 746	725 550	795 000	795 000
Andre inntekter	3	1 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**795 746**	**725 550**	**795 000**	**795 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 332	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 489	-6 532	-10 000	-7 000
Andre honorar		-2 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-47 205	-44 890	-47 000	-49 000
Konsulenthonorar	7	-10 934	-2 354	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-305 458	-123 199	-100 000	-100 000
Forsikringer		-140 900	-121 646	-134 000	-161 000
Kommunale avgifter	9	-204 556	-172 452	-203 000	-232 000
Energi/fyring		-57 612	-77 811	-80 000	-80 000
Andre driftskostnader	10	-89 716	-86 950	-93 000	-96 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-921 201**	**-692 883**	**-729 000**	**-787 000**
DRIFTSRESULTAT		**-125 455**	**32 667**	**66 000**	**8 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 186	18 463	12 000	12 000
Finanskostnader		0	-154	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**24 186**	**18 309**	**12 000**	**12 000**
ÅRSRESULTAT		**-101 269**	**50 976**	**78 000**	**20 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	50 976		
Fra opptjent egenkapital		-101 269	0		

TØYENGT 29 SAMEIE
ORG.NR. 879 350 522, KUNDENR. 6436

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		206 105	235 959
Sparekonto OBOS-banken		232 852	358 676
SUM OMLØPSMIDLER		**438 957**	**594 635**
SUM EIENDELER		**438 957**	**594 635**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		426 911	528 180
SUM EGENKAPITAL		**426 911**	**528 180**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 046	66 455
SUM KORTSIKTIG GJELD		**12 046**	**66 455**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**438 957**	**594 635**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2025
Styret i Tøyengt 29 Sameie

Christine Roth/s/ Mali Malmedal/s/ Asgeir Ellingsgård/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	794 746
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**794 746**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 332
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 332**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 489.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 934
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 934**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-302 545
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 913
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-305 458**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-129 672
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-70 260
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-204 556**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-33 985
Renhold ved firmaer	-47 515
Snørydding	-5 888
Andre fremmede tjenester	-209
Trykksaker	-2
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 092
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-89 716**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	10 840
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	161
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 185
SUM FINANSINNTEKTER	**24 186**

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 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UPM8E-W7B6V-7N3YQ-T6LTT-B19ZG-V8H7E

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

ENERGIANALYSE

Tøyengata 27-29
Borettslaget Tøyengaten 27/29

Utarbeidet 22.01.2024 av Energihuset

INNHOLD

OM BORETTSLAGET 4
HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT 5
MÅL 5
GRUNNLAGSDATA 6
FORBRUK 6
OBSERVASJONER OG RESULTAT 7
ENERGIOPPFØLGING 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 besparelsespotensiale samt hvilke tiltak som bør eller kan gjennomføres for å oppnå målene i analysen.

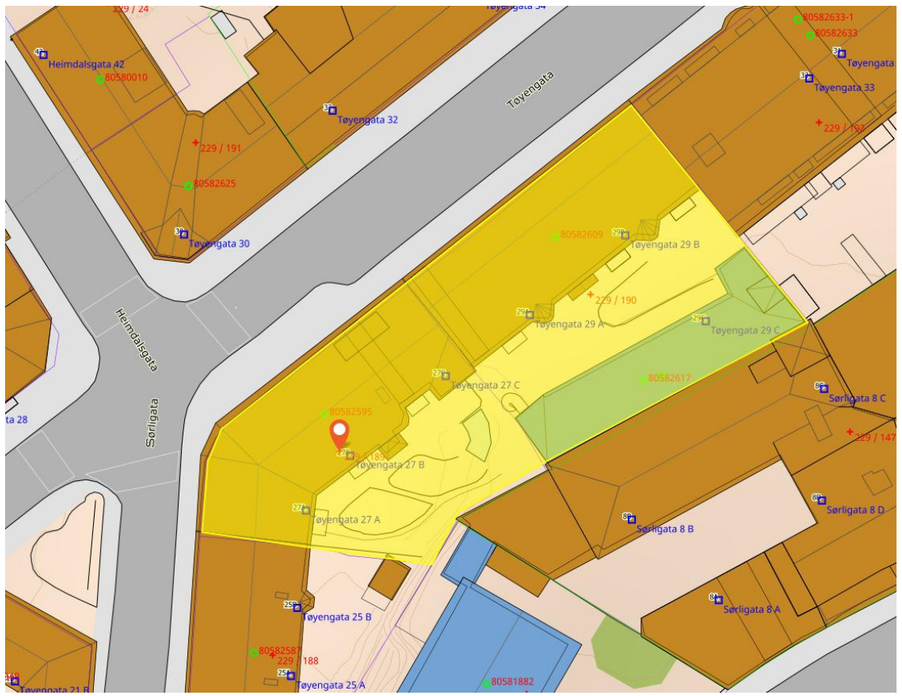
Energihuset har sammen med samarbeidspartnere og underleverandører utarbeidet analysen. Tiltak som blir presentert og som finnes interessante for gjennomføring må detaljprosjekteres da det er flere parter som må koordineres for å oppnå ønskelig resultat. Det er ved tiltakene gitt et kostnadsestimat, 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 229m^2
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

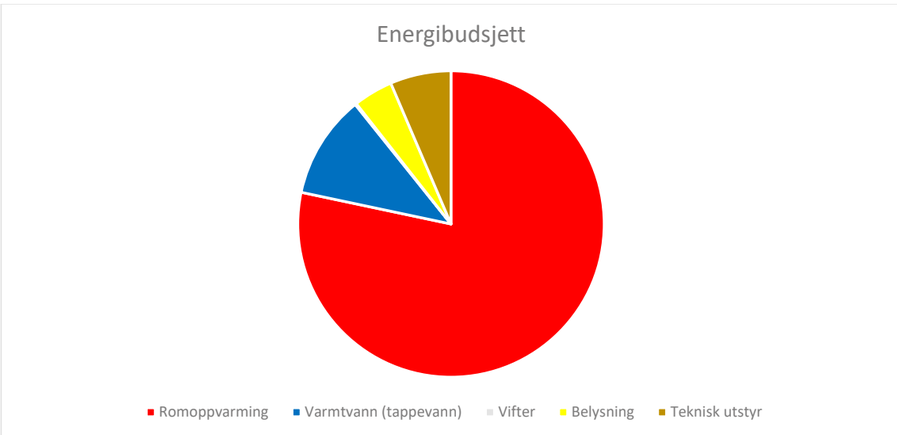
Energiberegninger er gjennomført etter standard NS3031:2014 ved bruk av beregningsverktøyet Simien 6. Disse energiberegningene estimerer at det kreves en årlig leveranse av elektrisitet tilsvarende **363 129 kWh** og biobrensel tilsvarende **43 720 kWh** for oppvarming og generell bruk i borettslaget. 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 «energityver» 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 nattsenking 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

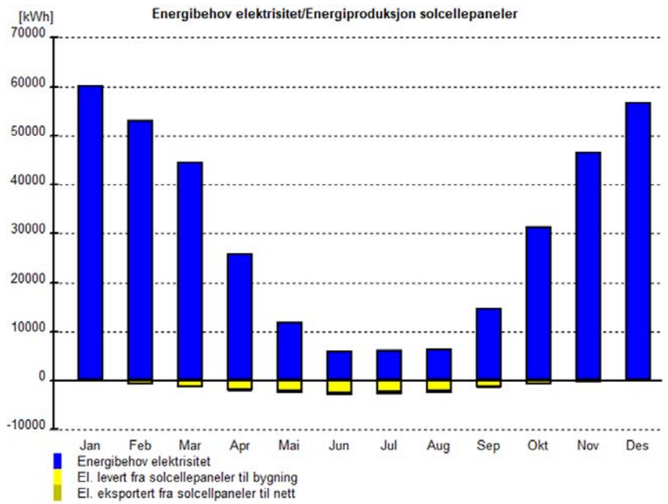
- Utskiftning av dører og vinduer for redusert luftlekkasje, infiltrasjon og varmetap.
- Se side 14 for detaljert informasjon om tiltaket

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 strømnettet.

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 strømnettet.

Energiproduksjon solceller [kWh]													
Panel	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Totalt
Produsert Solcellepanel	313	862	1725	2409	2846	3322	3075	2793	1844	981	481	225	20876
Levert til bygning	313	861	1545	2066	2410	2771	2605	2359	1620	923	479	225	18176
Eksportert til nett	0	1	180	343	435	552	470	434	224	58	2	0	2700

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.

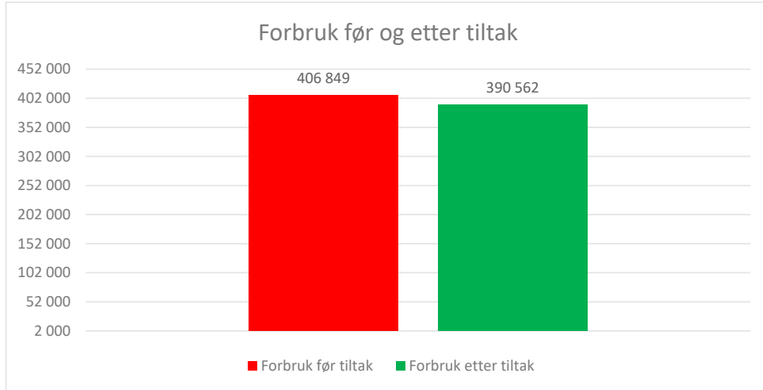
TILTAK 2

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.

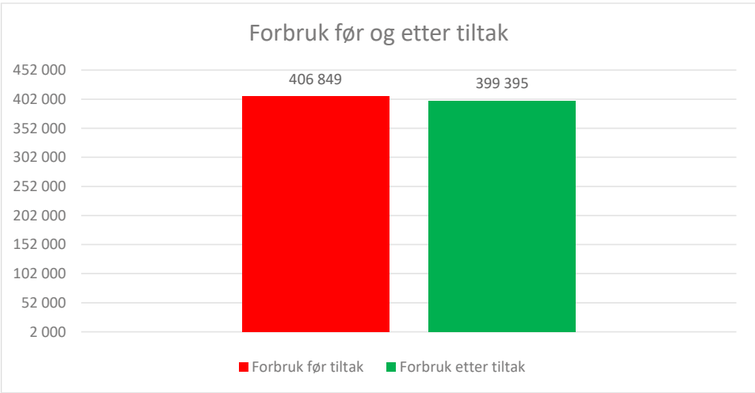
TILTAK 3

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.

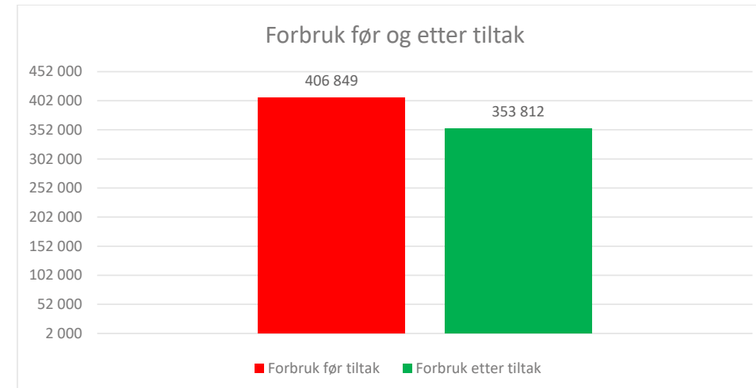
TILTAK 4

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 energiøkonomisk synspunkt er etterisolering av tak et kostbart tiltak med lang inntjeningstid. 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.

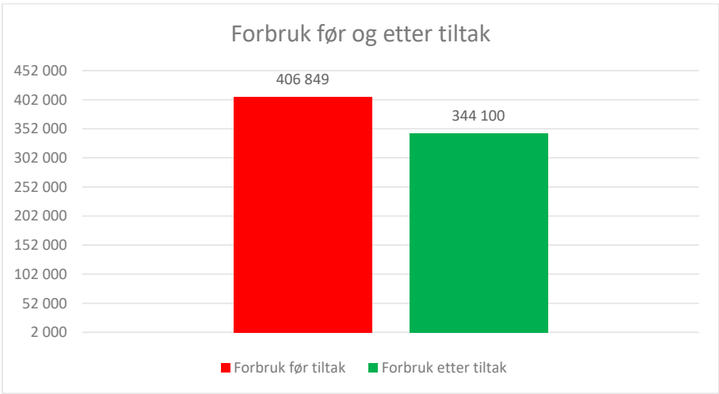
TILTAK 5

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 karmer og foringer for å tette eventuelle luftlekkasjer.

Sett fra et energiøkonomisk perspektiv så er utskiftning av borettslagets vinduer et kostbart tiltak med lang inntjeningstid – vi anbefaler derfor at man utfører utskiftning samtidig som en eventuell rehabilitering/fornying 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

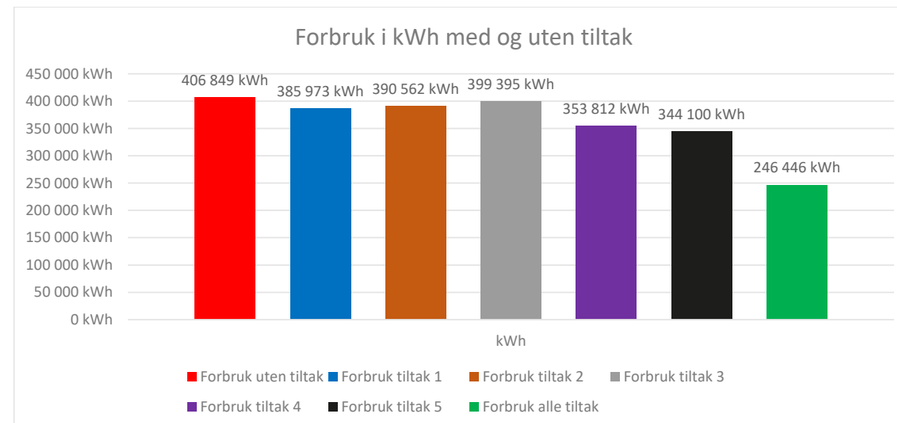
Basert på våre funn under befaringen og utarbeidingen av denne rapporten så kommer vi følgende konklusjon for redusering av forbruket i borettslaget:

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 «enkeltstående». Ved gjennomføring av flere tiltak så vil reduksjonsgraden forandre seg da f.eks. oppvarming, kjøle -og varmtvannbehov endres.

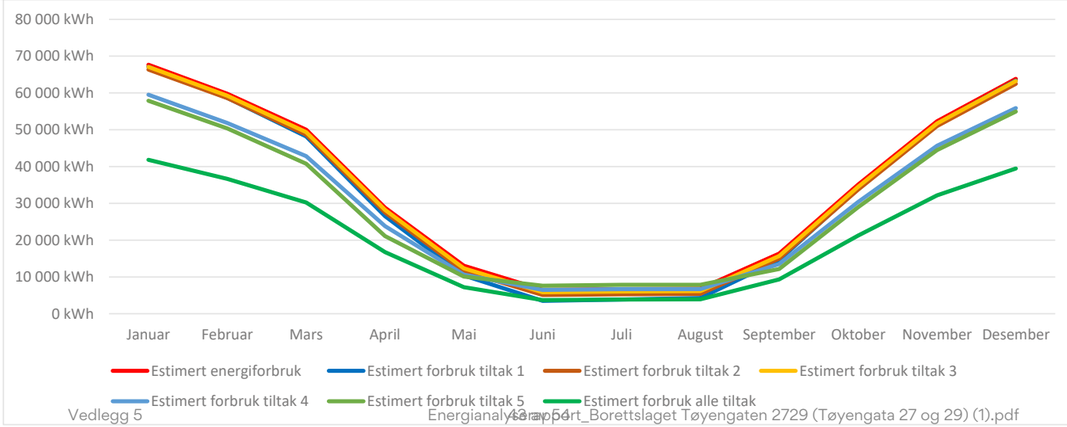
SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK

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 CO_2** 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 CO_2** pr. år. for borettslaget

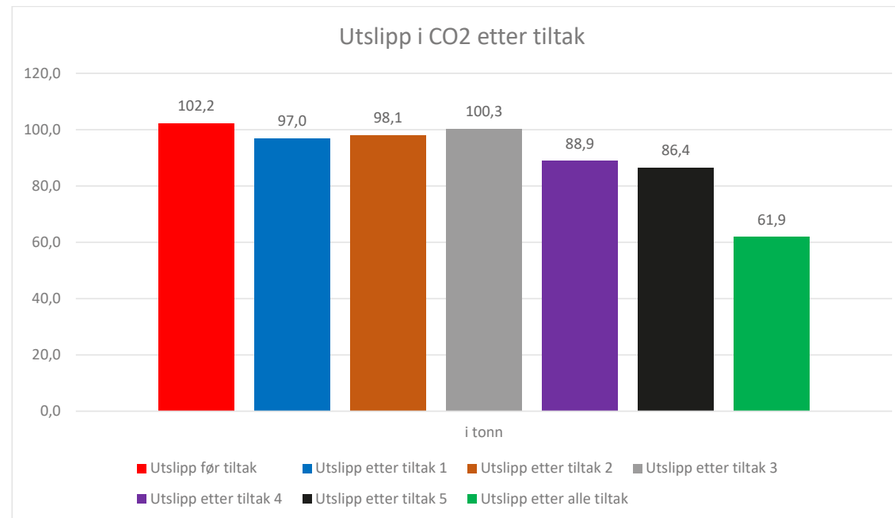
Med skissert redusering av energibruken ved f.eks. tiltak 1 (**5,1%** reduksjon), vil dette utslippet reduseres med ca. **5,2 tonn CO_2.** Nytt estimert utslipp er da regnet til å bli ca. **97 tonn CO_2**.

Ved gjennomføring av alle tiltak (**39,4%** reduksjon), vil dette utslippet reduseres med ca. **40,3 tonn CO_2.** Nytt estimert utslipp er da regnet til å bli ca. **61,9 tonn CO_2**.

For estimert redusert utslipp for hvert tiltak se grafene nedenfor.

**1 tonn C02 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 kWp.

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 befaring, 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**	**Inntjeningstid (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**	**Inntjeningstid (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**	**Inntjeningstid (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

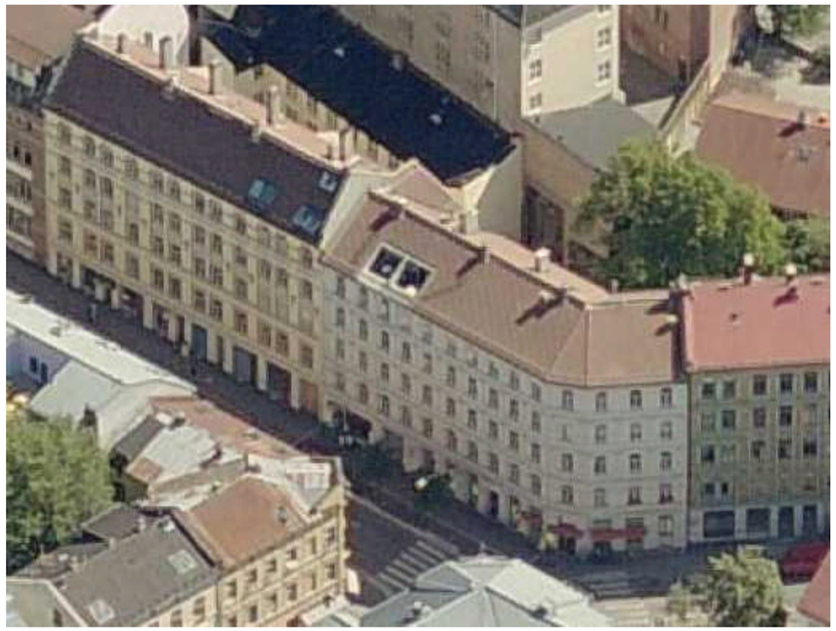
Når det gjelder å finansiere de foreslåtte energitiltakene, finnes det flere metoder som kan tilpasses bedriftens økonomi og strategi. Her er en oversikt over de mest vanlige finansieringsalternativene:

- **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 gjennomførelse av tiltaket/-ene.



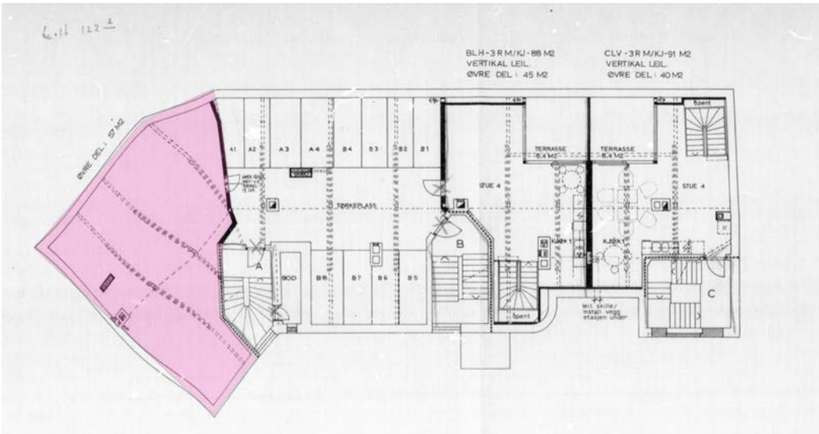
Lagringsloft

Lagringsloft

Opp fra bakgård

Fasade mot gate

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.25
Selskapsnummer: 6461 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Pernille Olsen fra OBOS velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vidar K Dalsbø og Anne-Ma Grønlie er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Salg av fellesareal for innlemmelse i eksisterende andel

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.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Christine Roth

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Frida Leknes

☐ Mali Malmedal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Stian Tesdal

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER
for
SAMEIET TØYENGATA 29

****

§ 1

Sameiets navn er ”Sameiet Tøyengata 29”. Det er et eierseksjonssameie iht. lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 og består av 20 seksjoner av eiendommen gnr. 229, bnr. 190 i Oslo iht. oppdelingsbegjæring datert 03.08.89, tinglyst 04.08.89, samt reseksjonert ved ny oppdelingsbegjæring datert 16.11.89, tinglyst 25.01.90 og ny reseksjonering datert 05.09.95, tinglyst 15.12.95.

§ 2

Sameiets formål er å:

1. Ivareta driften av sameiet.

2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon iht. sameiebrøken som bygger å bruksenhetens areal.

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

I den utstrekning Oslo byskriverembede aksepterer det kan hver seksjonseier overfor de øvrige seksjonseiere foreta tilleggsoppdeling av sin seksjon, også om dette medfører endret sameierbrøk ved økning av fellesareal. Rettigheter/forpliktelser pålagt enkeltseksjoner i disse vedtekter gjelder da også for nye seksjoner utskilt fra de nå eksisterende.

Sameiets øverste myndighet er sameiermøte. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøte (årsmøte) med minst 8 – åtte – høyest 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 – tjueen – dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker vedkommende ønsker behandlet.

Styret innkalles skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 – åtte – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.

2. Godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett for kommende år.

3. Valg av styre.

4. Valg av revisor.

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møtelederen om minst en av de tilstedeværende sameiere.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

2. Endring av vedtektene – bortsett fra vedtektenes § 4, 9, 15, 16 og 17 som bare kan endres ved enstemmighet.

3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11

Til å forstå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet et styre på 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i ett år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

For ”Sameiet Tøyengt. 29” gjelder at sameiermøte med alminnelig flertall kan bestemme at sameiet ikke skal ha styre. De funksjoner som i vedtektene og i eierseksjonsloven er tillagt styret ivaretas i så fall av sameierne i fellesskap.

§ 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter eventuell forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 ganger i året og når styrets leder eller minst 2 styremedlemmer krever det.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet, dog slik at disse vedtekters bestemmelser om bruk mv. ikke kan tilsidesettes av motstridende husordensregler.

§ 15-1

Ombygging av seksjoner. Sameier skal ha styrets godkjenning ved endring av bærende konstruksjoner i seksjonen.

§ 15-2

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

§ 15-3

Salg av seksjoner. Ved salg av seksjoner i sameiet skal styret oversende sameiets vedtekter og Internkontrollsystem i god tid før ny sameier godkjennes. En ny sameier forplikter seg til å sette seg inn i de regler som gjelder i sameiet, herunder sameiets vedtekter og Internkonrollsystem.

§ 16

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelse på sameierbrøkene. Eieren av seksjon nr. 4 betaler alle utgifter til drift og vedlikehold av den bygning seksjon 4 ligger i (”bakbygningen”) og bare for den, således ikke for noen av utgiftene vedrørende eiendommens annen bygning (forbygningen mot Tøyengt.) og heller ikke til gårdsrom.

Eieren av seksjon nr. 4 disponerer da hele bakbygningen og treffer selv enhver bestemmelse om vedlikehold, ombygning mv. av enhver art for bygningen. Disposisjonsretten gjelder også bygningens transformatorrom i 1. etg., dersom Oslo Lysverkers bruk opphører. På tilsvarende måte har eier av seksjon nr. 4 ingen bruksrett til fellesareal i bygning, så som boder mv.

Styret fastsetter á kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 3 måneders skriftlig varsel, å flytte og å selge seksjonen.

§ 17

Eiere og leietagere i snr. 4 har rett til adkomst til bakbygningen med bil for varetransport og ombygnings-/vedlikeholdsperioder nødvendig riggplass i gårdsrom.
Eier av snr. 4 må selv sørge for/betale for den snørydding som eier/brukere av snr. 4 måtte finne nødvendig å få utført.

Tegning for avtalt opparbeidelse av gårdsrom datert 09.04.89 er vedlagt disse vedtekter som en del av vedtektene. Opparbeidelsen kan ikke uten samtykke fra eier av seksjon nr. 4 endres på noen måte. Det skal således ikke monteres noen stativer eller andre innretninger langs forbygningens bygg (mot gårdsrom) mellom utvendig vannkran og portrom.

§ 18

Sameiet har innført Internkontroll iht. Internkontrollforskriften. Sameieren plikter å sette seg inn i dokumentasjonen for Sameiets Internkontroll, og å ivareta det som av dokumentasjonen framgår som sameiers ansvar for helse-, miljø- og sikkerhet, herunder 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.

§ 19

For øvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

Oslo, den 01.03.1990

Revidert, 9. mai 2001 og 26. april 2006

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tøyengata 27B
0578 OSLO

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Kamilla Jæger

Telefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:		Referanse og tlf nr.:	
Lånt kapital:		Kr.:	
Egenkapital:		Kr.:	
Totalt:		Kr.:	

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

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsnr. (11 siffer):		Fødselsnr. (11 siffer):	
Adresse:		Adresse:	
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre