

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Kamilla Jæger

**Mobil** 976 64 473

**E-post** kamilla.jeger@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 000 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 451 000,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 452 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 790,-  
**Selger:** August Ekanger  
Maja Kristine Boneng

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1880  
**BRA-i/BRA Total** 67/82 kvm  
**Tomtstr.:** 461.1 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 230, bnr. 343  
**Andelsnr.:** 2  
**Oppdragsnr.:** 1002260168

# Ditt nye hjem?

Velkommen til Tøyengata 15A !

Her får du en lys og romslig leilighet i en klassisk og sjarmerende bygård med attraktiv beliggenhet. Boligen har en god intern plassering i hyggelige og skjermede omgivelser, her får kjøper også gleden av en herlig balkong vendt mot grønn bakgård. Du finner også en rekke spisesteder og parker i nærheten. Beliggenheten er perfekt for deg som ønsker å bo urbant med kort vei til hovedstadens puls, oslofjorden og grønne omgivelser.

Kvaliteter:

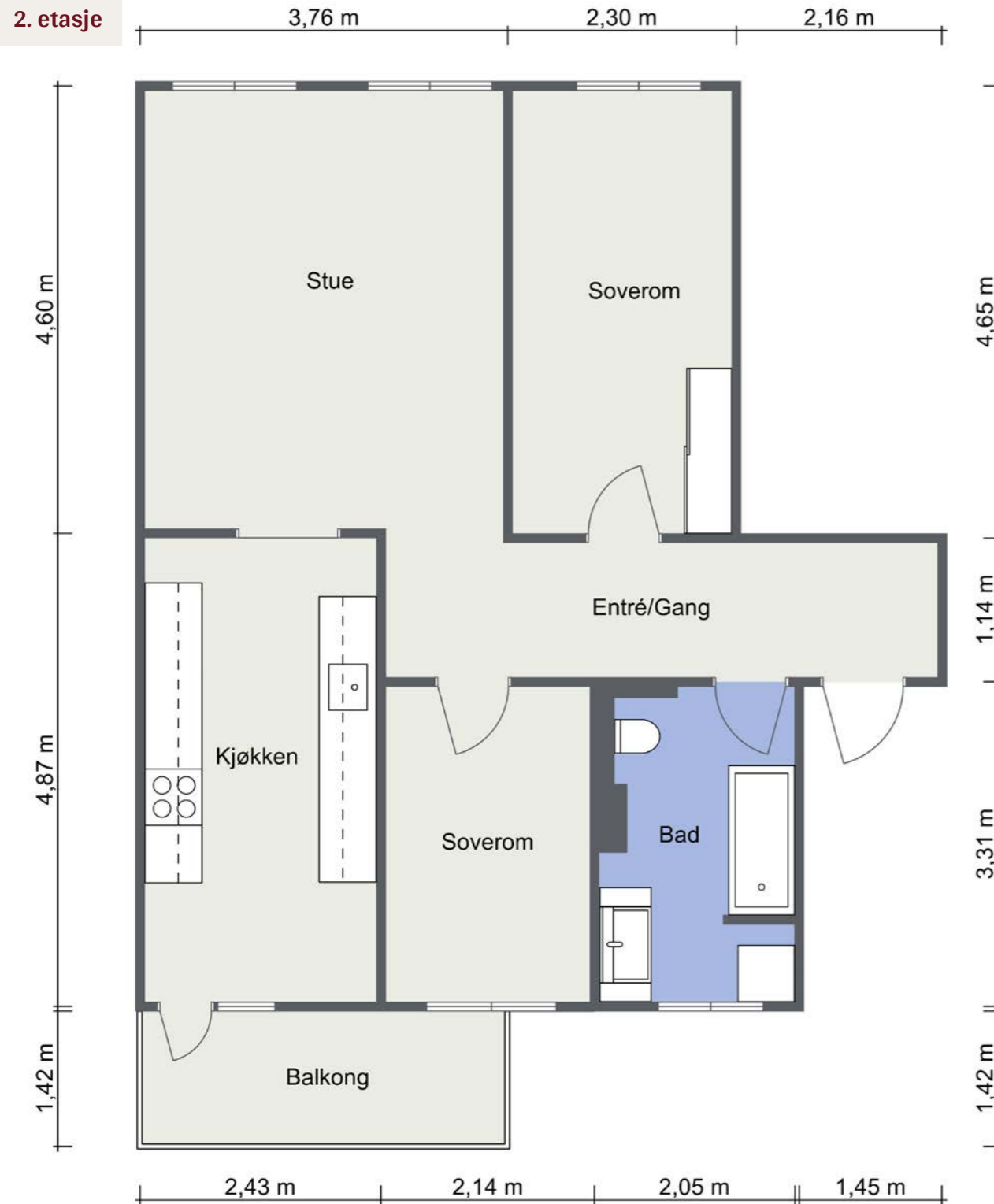
- Balkong mot grønn bakgård
- Delikat kjøkken fra 2017
- Lyst flislagt bad med badekar
- Peis i stue
- Varmtvann og internett inkludert i felleskostnadene
- Gulvvarme i de fleste rom
- Rikelig med lagringsplass i kjellerbod på 15m²
- Nye vinduer fra 2022 sørger for lite varmetap
- Gode lys- og solforhold gjennom hele dagen
- Ingen forkjøpsrett



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantgening .....	4
Intervju med selger.....	23
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	57
Energiattest .....	65
Nabolagsprofil.....	72
Forbrukerinformasjon .....	82
Budskjema .....	83

# Plantegning

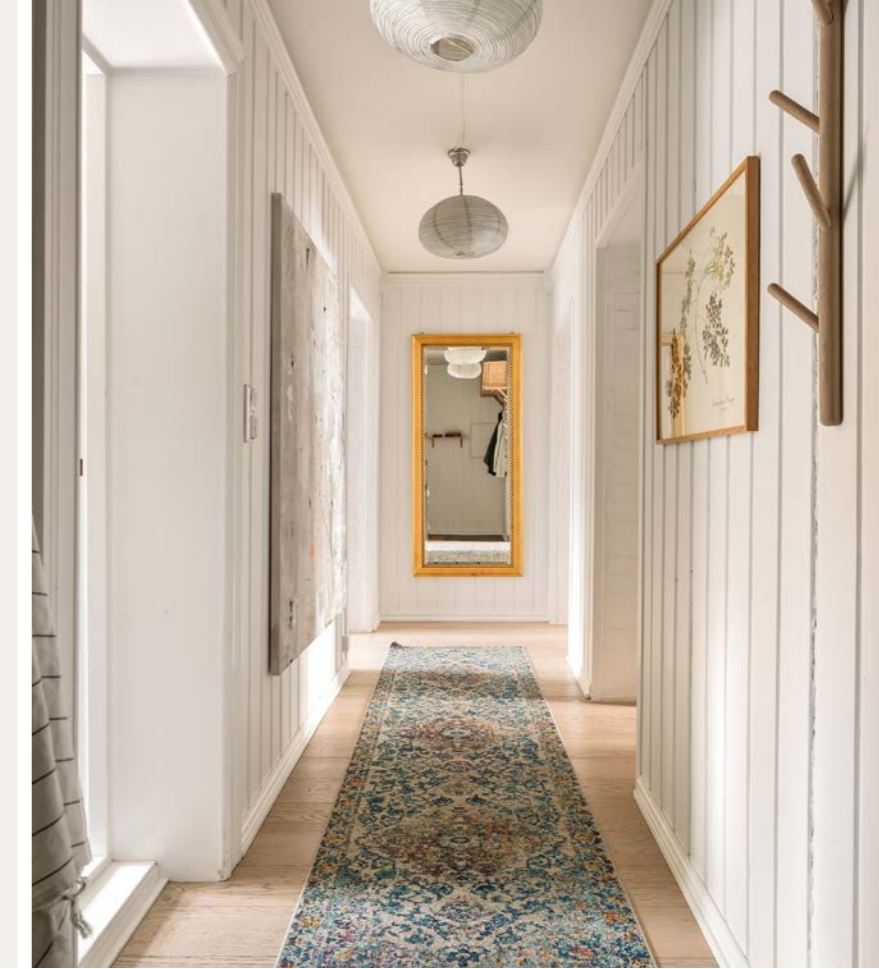


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

## TØYENGATA 15A

Innvendig møtes du av en luftig atmosfære med pene, lyse overflater som gjør det enkelt å innrede.

Leiligheten har en god planløsning med separat kjøkken. Kjøkkenet er delikat og tidsriktig med integrerte hvitevarer, lekke detaljer og god plass til flere kokker og matglade gjester.

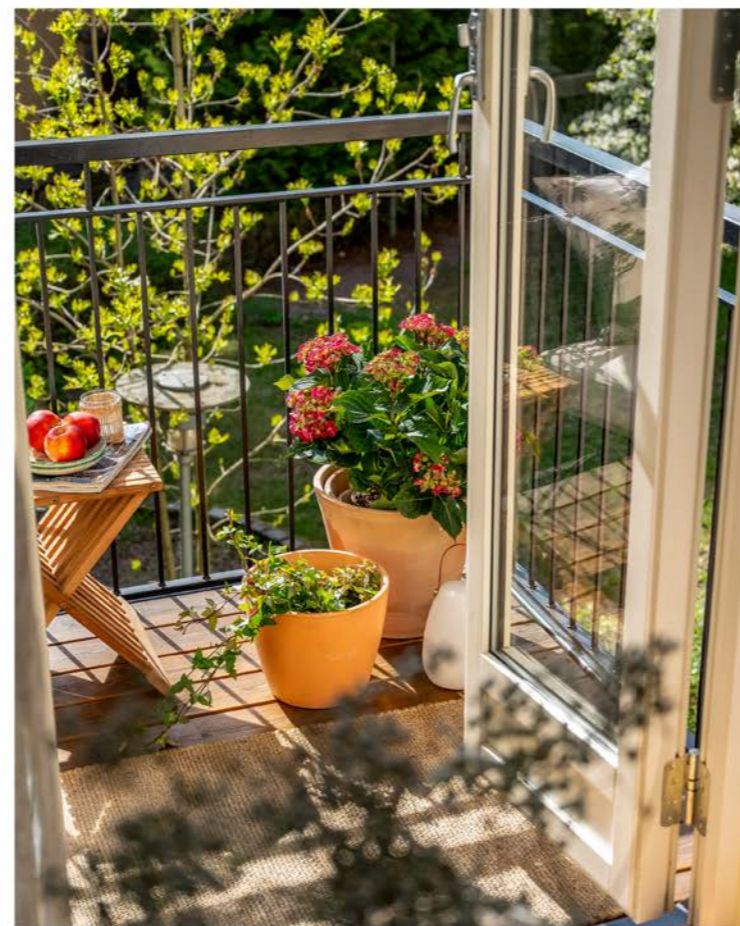




En herlig forlengelse av leiligheten i sommerhalvåret.

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

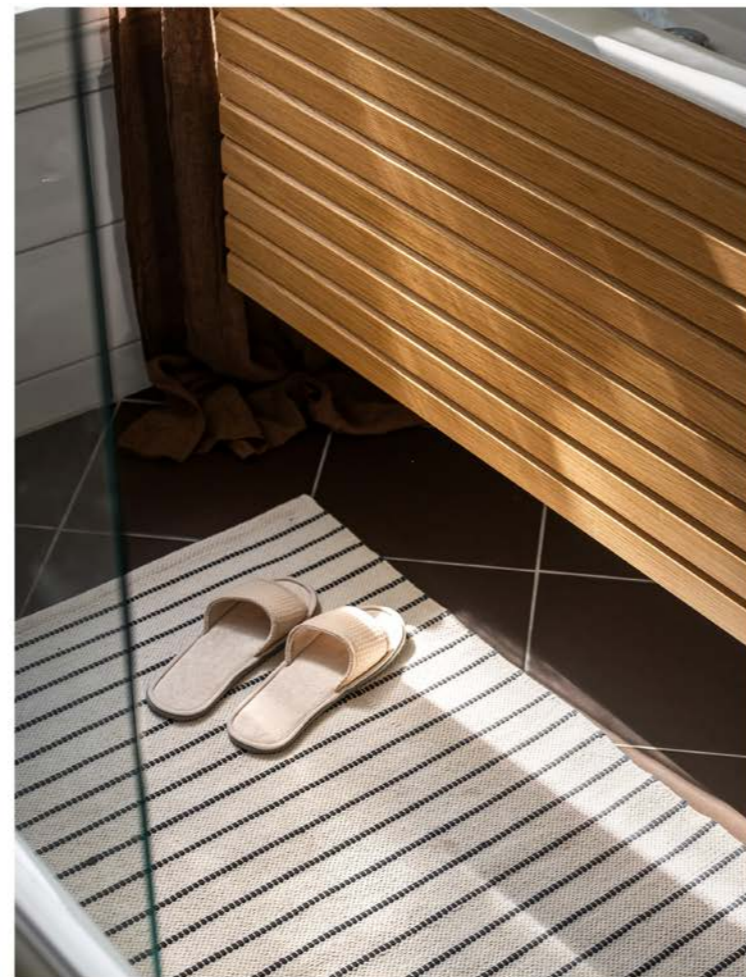
Dette blir garantert ditt favorittsted på fine sommerdager - frokost, lunsj og middag kan nytes i sola! Selger opplyser om solforhold fra morgen til ca. 16:30.





## Baderommet

Pent flislagt baderom av behagelig størrelse med flislagt badekar, vegghengt klosett, servant med oppbevaring og opplegg for vaskemaskin. Badet har også varmekabler i gulvet.



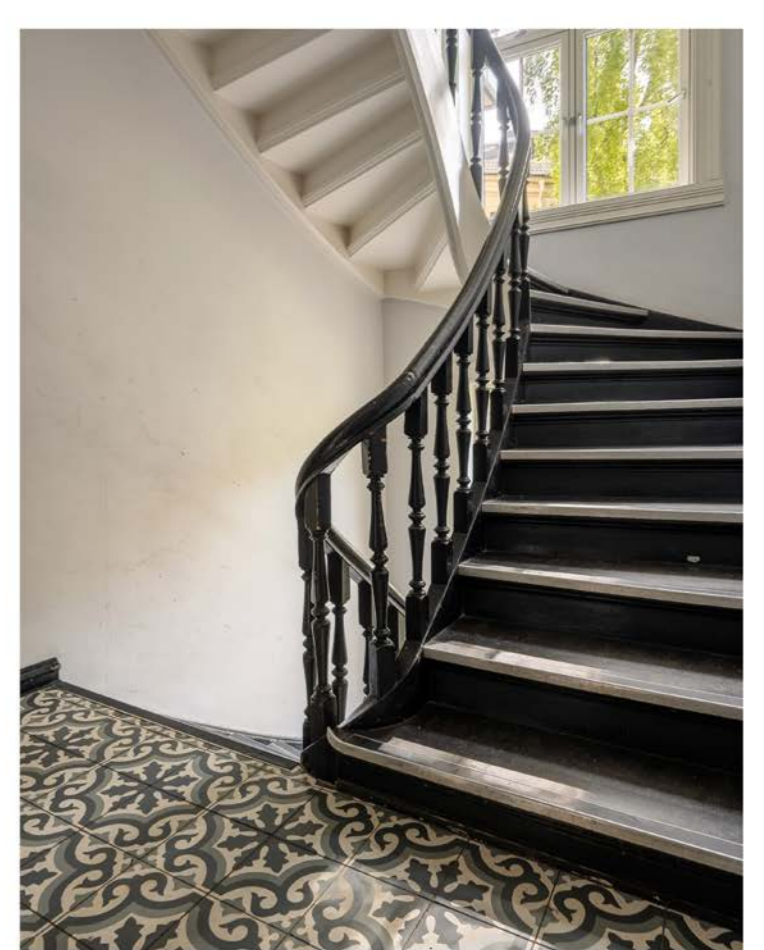


**Sov godt.**

Leiligheten har to gode soverom med mye naturlig lys.  
Begge rom har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Rommene er malt i delikate og moderne farger som gjør det enkelt å innrede.





**Et levende nabolag.**

Leiligheten ligger i en hyggelig og sjarmerende bygård med fine fellesområder og bakgård.

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.







## Intervju med selger

### Når kjøpte du eiendommen?

Mars 2020.

### Hva var avgjørende for valget deres?

At det var en sentral, velholdt og koselig bygårdsleilighet som vi kunne flytte rett inn i - med stor balkong, stort bad og hyggelig og rolig bakgård.

### Hvorfor skal dere flytte?

Familien har utvidet seg og vi tar neste steg til tomannsbolig lengre ut fra bykjernen.

### Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?

Den koselige atmosfæren i leiligheten. Den fine og grønne bakgården. Sene kvelder på balkongen. De gode naboene. Å ha alt rett i nærheten.

### Hvordan er naboene?

Superhyggelige og hjelpsomme - det er et godt naboskap. Mange har bodd her over mange år, og det er en god fordeling av voksne og barn i ulike aldre.

### Hvordan er styret?

De er på og gjør en god jobb for fellesskapet. Det er også mange initiativrike folk i borettslaget som gjør en god innsats med fellesområdene. God dugnadsånd.

### Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Gode. Sol fra morgen til ca. 16.30 på balkongen i sommerhalvåret. Sol en drøy time lengre på fellesområde i bakgården. Fra 18-20 kommer kveldssola inn gjennom stuevindue.

### Hva har vært deres strømforbruk sommer og vinter?

Ca. 240 kWh per mnd på sommeren og 820 kWh per mnd på vinteren.

### Hva har dere likt best med området?

Supersentralt og «alt du trenger» rett i nærheten - matbutikker, kafeer, restauranter, Vinmonopol, barnehage etc. Kort vei til kollektivt, både t-bane, tog og buss. Kule kaféer, barer og restauranter omkring. Fine Botaniske hage rett opp gata. Kort vei til shopping.


### Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

Kaféene Papegøye, Haandbakt ved Kampen, Graabein ved Graabeinskvartalet og Kaffebrenneriet ved gamle brannstasjonen. Restaurantene Flavour, Kinolle, Mad love, ZZ pizza og Tasty thai. Barene Oslo mekaniske, Asylet, Dattera til Hagen og Grønland Boulebar.

### Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Koselig, lys og varm





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 15 kvm

BRA totalt: 82 kvm

TBA: 6 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 15 kvm. Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 67 kvm

Entré, gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

461.1 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiendom for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.

### Beliggenhet

Alt du trenger i umiddelbar nærhet!

Tøyen/Grønland sies å være det nærmeste du kommer Londons pulserende storbyliv i Norge. Her finner du en god miks av butikker, spisesteder og utesteder! Favoritter som må nevnes er den usedvanlig hyggelige kaffe- og vinbaren Papegøye som ligger like over gaten, i Tøyengata 20.

Dersom du rusler noen hundre meter nordover kommer du til vakre Botanisk hage - en 150 dekar stor grønn oase tilhørende Naturhistorisk museum. Den huser over 5500 plantearter fra hele verden i varierte hageanlegg, og parken egner seg ypperlig for både hygge og trening - med grusveier, gressletter og en hyggelig kafe som serverer deilig bakst og kaffe. Tøyenparken hvor den populære Øya festivalen arrangeres hvert år er også en kort rusletur unna. Videre er Ola Narr / Tøyenparken et sted med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sørenga og Operastranda har også de siste årene blitt populære badeplasser i sommerhalvåret.

På Tøyen Torg åpnes stadig nye utesteder og spisesteder. Et besøk på Postkontoret er å anbefale. De har fersk bakst og brød fra sitt eget bakeri syv dager i uken. På kvelden forvandles den til en av Oslos beste cocktailbarer. Pillefyken i Monrads gate er et annet hyggelig sted, med en meny som varierer etter sesong, og en imponerende vinliste. Det er heller ikke langt til Teaterplassen som er Grønlands nye "piazza", hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebarer, restauranter og populære barer og puber, som Oslo Mekaniske Verksted, et av byens beste "vannhull". Her kan du møte venner til øl, spille sjakk, feire bursdager eller nyte et glass rødvin foran peisen. Du kan til og med ta med deg hvilken som helst mat fra de nærliggende takeaway-restaurantene, som leverer maten til deg kostnadsfritt, enten det er sushi, indisk eller pizza. Det er også lagt opp til en utescene for artister o.l. på torget om sommeren, og om vinteren tennes julegranen midt på plassen.

Området er meget spennende og i rask utvikling. Byggingen av Fjordbyen med Bjørvika og Sørenga har allerede bodratt til store og positive endringer i bydelen, en utvikling som også vil fortsette i årene fremover. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer og gir beboere i Gamle Oslo rask og enkel adkomst til et eldorado for restauranter kafeliv 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) - 0.2 km

Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) - 0.2 km

Langleiken barnehage (1-5 år) - 0.2 km

Skoler:

Vahl skole (1-7 kl.) - 0.5 km

Tøyen skole (1-7 kl.) - 0.5 km

Gamlebyen skole (1-7 kl.) - 0.9 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) - 1.3 km

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

Hersleb videregående skole - 0.6 km

Elvebakken videregående skole - 1.1 km

### Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Utvendig:

Eldre bygård oppført i murkonstruksjoner. Pussede/ malte fasader med ornamenter og trekninger. Saltak i trekonstruksjoner. Bygningen er fundamentert med naturstein/teglstein til eksisterende byggegrunn. Etasjeskillende konstruksjoner er utført med trebjelkelag.

Innvendig:

Gulvene i kjeller er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag. Vinduer med 3-lags glass produsert i 2022. Dobbelfløyet balkongdør med 3-lags glass produsert i 2019. Malt entredør med kikkehull og sikkerhetslås. Balkong i stålkonstruksjon med oppforet tregulv på ca. 5,5 m2 med utgang fra kjøkken.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Faglært arbeid: Lekkasjesøk på bad som inkluderte riving av og oppsett av nye fliser bak og til høyre for servantskap. Utført av VB Oslo i 2024. Faglært arbeid: Nytt servantskap på bad. Utført av VB Oslo i 2024.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja. Vannlekkasje i varmtvannsrør som går fra bad til kjøkken. Alt arbeid ble dekket gjennom borrettslagets forsikring og utbedret av fagfolk. Har dokumentasjon på utført arbeid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.  
Faglært arbeid: Lekkasjesøk og multiseal i rør. VB Oslo

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

Ja. Fukt i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.  
Faglært arbeid: Det ble installert avfukningsssystem i hele kjelleren i regi av borettslaget i 2019 for å motvirke fukt. Utført av Frøiland bygg i 2019.

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

Ja. Det har blitt funnet spor av skadedyr, mest sannsynlig rotter, i borettslagets kjeller, av andre i borettslaget. Selv har vi aldri sett spor av skadedyr eller skadedyr i kjelleren eller i egen bod. Har ved to anledninger i fjor på nattestid observert et innsekt, det vi mener var sølvkre, på baderommet. Har fulgt med siden dette og ikke observert noe siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.  
Faglært arbeid: Borettslaget hadde Anticimex på inspeksjon, og undersøkte de bodene de hadde tilgang til. Det ble satt opp nye feller og tiltak for å håndtere problemet. Utført av Anticimex i 2026.  
Ufaglært arbeid: Satt opp limfeller med åte ved to anledninger, over en periode på to til tre uker, uten at noe insekt ble fanget eller observert. Fellene ble plassert så de dekket alle rom i leiligheten, i tillegg til baderommet. Utført i 2025.

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

Ja. Faglært arbeid: Lekkasjesøk og multiseal i rør.

VB Oslo.

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

Ja. Tilløp til pipebrann desember 2024 i oppgang A. Årsaken til røykutviklingen viste seg å være høy oksygentilførsel fra et åpent rør i en leilighet som ble renoverert i fjerde etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.  
Faglært arbeid: Piperehabilitering i oppgang A. Gammelt flexirør ble fjernet og erstattet med stålrør. Det ble åpnet opp mot pipeløpet i alle leiligheter fra 1. til 5. etasje og gjennomført rehabilitering fra innsiden. Har dokumentasjon / bekreftelse på utført arbeid. Utført av Mur og pipeservice AS i 2025.

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

Ja. Faglært arbeid: Piperehabilitering i oppgang A. Gammelt flexirør ble fjernet og erstattet med stålrør. Det ble åpnet opp mot pipeløpet i alle leiligheter fra 1. til 5. etasje og gjennomført rehabilitering fra innsiden. Har dokumentasjon / bekreftelse på utført arbeid. Utført av Mur og pipeservice AS i 2025.

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

Ja. Faglært arbeid: Eltilsyn i boligen. Ingen anmerkninger. Har dokumentasjon på utført arbeid. Utført av Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS i 2025.

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

Ja. Har tilgang på tidligere tilstandsrapport fra kjøp av leilighet i 2020.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som

ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja. Faglært arbeid: Installasjon av fibernett i borettslaget, installasjon av ruter i leiligheten. Utført av Telenor i 2024.

Faglært arbeid: Full fasaderehabilitering (murpuss og maling) og bytte av vinduer. Samtlige vinduer i borettslaget, i alle boenheter og i oppgangene, ble byttet. Utført av Oslo Murmester AS i 2022.

Faglært arbeid: Balkongteam bygget balkonger i borettslaget i 2019. Utført av Balkongteam AS i 2019.

Faglært arbeid: Elektroarbeider i forbindelse med nytt kjøkken. Montert bryter og dimmer for lamper. Montert stikk for oppvaskmaskin, kjøleskap, twist stikk, ventilator, stekeovn og for div under vindu. Tilkoblet gamle varmekabler med ny regulator. Montert ny teknisk stikk på eksisterende punkt. Montert og kablet til 2 stk nye stikk på sov ved kjøkken. Alt utført 2017. Utført av Elman AS i 2017.  
Ufaglært arbeid: Monterte taklampe i stua, med tilhørende dimmebryter. Utført i 2022.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med 6 Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Selger opplyser også om følgende: HTV Rørfornyning: ledning for spillvann (rørfornyning med strømpe) fra innvendig kum, medstrøms frem til kommunal ledning. desember 2025. Rørfornyningen var i regi av borettslaget for felles avløpsrør.

## Innhold

2. etasje: Entré, gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 15 m2. Balkong på 6 kvm.

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

## Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2: Etasjeskille/gulv mot grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i leilighetens lengde på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er stedvis knirk i gulvene.

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

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

Bad:

Overflater vegger og himling: Det er sprekk i noen veggfliser ved servantskapet. Noen fuger har løsnet. Overflater Gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel

er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. TG 2 pga: Det er en høydeforskjell på ca. 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er ikke membranoppkant ved dørterskelen. Sluk, membran og tettesjikt: 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. Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

#### Innbo og løsøre

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

#### Hvitevarer

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

#### TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor 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: 6200 kroner for ett år  
El-bil : 2090 kroner for ett år  
Motorsykkel og moped: 3100 kroner for ett år  
El-motorsykkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

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

#### Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer 565867

#### Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:  
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita  
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen

Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester  
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter  
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

#### Oppvarming

Det er installert varmekabler i alle rom unntatt på det minste soverommet og flislagt inngangsparti. Peisovn fra 2017.

#### Energimerke

G

#### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 000 000

### Omkostninger kjøper

6 000 000	
(Prisantydning)	451 000
(Andel av fellesgjeld)	6 451 000
(Pris inkl. fellesgjeld)	Omkostninger
300 (Panteattest kjøper)	545
(Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)	545
(Tinglysningsgebyr pantedokument )	8 900
(Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))	2 800
(Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))	1 390
(Omkostninger totalt)	10 290
(med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)	13 090
(med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)	6 452 390
(Totalpris. inkl. omkostninger)	6 461 290
(Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))	6 464 090
(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

24 875

### Informasjon om eiendomsskatt

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

### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 492 569 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 970 276 for år 2024

### Tilbud om lånefinansiering

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

## Boenheden

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 5 790,- pr. mnd. og inkluderer internett, trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5790

### Andel Fellesgjeld

Kr 451 000

### Andel fellesgjeld år

2026

### Fellesgjeld pr. dato

24.04.2026

### Andel fellesformue

Kr 24 875

### Andel fellesformue dato

31.12.2025

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Tøyeng 15 Borettslag

### Organisasjonsnummer

948890917

### Andelsnummer

2

### Om borettslaget

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter. Borettslaget har gode inntekter på utleie av næringslokale i første etasje (194.830,-) iht. regnskap for 2022.

Vedlikehold gjort i borettslaget:

2022 Fasaderehabilitering og vindusutskifting

2017 Renovering av tak, piper, nedløp

2011 Renovering trappeoppgang

2011 Nytt brannvarslingsanlegg

2008 Sokkelmur i bakgård

2007 Kalkpuss av sokkeletasje mot gaten

2002 Renovering av sokkel-fasade

2001 Brannsikkerhet utbedret

1999 Oppganger pusset opp, nye utg. dører

1998 Elektromoseanlegg i kjeller mot fukt

1997 Oppussing av fasader

### Framtidsplaner

- Oppdatere og vedlikeholde adgangssystemet 9 av 28

- Fortsette arbeidet med oversikt over eiere og utleieforhold

- Følge opp reklamasjon og eventuelt søke juridisk bistand

- Gjennomgang av bruk og økonomi rundt utleielokalet

- Kartlegging av kostnader til vedlikehold i trappeoppganger

- Innkjøp av røykfri bålpanne som alternativ til eksisterende modell

- Styrke dialogen med kommunen og omkringliggende bygg

### Pågående saker:

- Reklamasjon på tidligere fasadearbeid

- Avklaring med forsikring ved eventuell utbygging

- Evaluering av økonomi og bruk av utleielokale

- Vurdering av vedlikehold og kostnader i felles trapperom og ganger

- Vurdering av å bytte ut dagens bålpanne med en røykfri modell

### Spesielle hendelser

- Pipebrann i desember, rehabilitert og ikke dekket av forsikring

- Skadedyrproblematikk i kjeller (rotter og mus)

- Branninspeksjon og utskifting av utstyr

- Utskifting av lyskilder

- Klageprosess vedrørende fasadearbeid

- Dialog med Oslo kommune og nabobygg

Følgende saker ble vedtatt på sist årsmøte

19.06.2025:

- Generalforsamlingen ber styret kartlegge om det er flere beboere som opplever problemer med de nye innvendige listene fra vindusutskiftingen i 2022, og fremme en samlet reklamasjon overfor leverandør der det er grunnlag for dette. Styret bes videre vurdere om det bør kreves utskifting av listene til et materiale som har tilfredsstillende kvalitet og holdbarhet.

- Generalforsamlingen gir herved tillatelse til at man søker om balkong til de som ikke har balkong. Søknadsprosessen gjøres ved at søker etter formellekrav. Dette vil bli presentert i et ekstraordinært årsmøte, når dokumentasjonen foreligger.

Dagens bodsituasjon i femte etasje er foreløpig uoppklart. Det er opp til ny eier, samt naboene i etasjen å fordele bodplass seg mellom. Se punkt. diverse.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207648299

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,43%

Restsaldo 536 535,00

Innfrielsesdato: 30.11.2037

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208022741  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,43%  
Restsaldo 7 050 461,00  
Innfrielsesdato: 30.05.2062  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget bekreftes tilknyttet  
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes  
Sikringsordning AS.

#### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i  
borettslaget.

#### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett  
og årsberetning. Dokumentene er 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**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget.  
Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal  
godkjennes av borettslagets styre for at ervervet  
skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes  
uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å  
gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på  
overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget  
som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som  
ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på  
overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta  
eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).  
Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom  
kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig  
begrunnet.

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

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Anskaffelse av hunder, katter og fugler o.l. skal  
godkjennes av styret. Erklæring om husdyrhold skal  
undertegnes av andelseieren i de tilfeller hvor styret  
gir tillatelse til dyreholdet.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Felles dugnad må påregnes.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 230, bruksnummer 343 i Oslo  
kommune.Andelsnr. 2 i Tøyeng 15 Borettslag med  
orgnr. 948890917

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/230/343:

09.01.1873 - Dokumentnr: 916850 - Bestemmelse  
om gjerde

07.04.1987 - Dokumentnr: 22724 - Best. om  
adkomstrett

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

09.01.1873 - Dokumentnr: 900004 - Opprettelse av  
matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA TØYENGT 17D -  
UTGÅTT

15.09.1989 - Dokumentnr: 62731 - Best. om  
adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:249

Med flere bestemmelser

Slettes kun av Oslo kommune ved Boligdirektøren

15.09.1989 - Dokumentnr: 62732 - Best. om  
adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:250

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om garasje/parkering

Slettes kun av Oslo kommune v/Boligdirektøren

15.09.1989 - Dokumentnr: 62733 - Best. om  
adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:251

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om garasje/parkering

Slettes kun av Oslo kommune v/Boligdirektøren

23.11.1990 - Dokumentnr: 71307 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:252

Rett til adkomst m.v. samt rett til å anlegge og  
vedlikeholde div. ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samt. fra Oslo kommune v/  
direktør for

Eiendom og Utbygging.

20.12.1990 - Dokumentnr: 77696 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:248 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:248 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:248 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:248 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:248 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:248 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:248 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:248 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:248 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:248 Snr:10

Rett til adkomst, vedlikeh. av ledninger, plikt til

utbedr.

etter komm. krav (30 år.) Fl.best. Kan ikke slettes

uten

samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og

Utbygging.

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.07.1987 som gjelder innredning av bad og wc. Det foreligger byggesaksdokument for våningshus datert 21.06.1875. Byggesaksdokumentet er vanskelig å type og det er derfor usikkert om dette dokumentet er å regne som en tidligere ferdigattest/byggeommeldelse. Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 30.08.2019.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 18.03.1986, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkken og soverom har byttet plass ifølge tegninger fra 1986.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

03.07.1987.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til flate for industri med tilhørende anlegg og bebyggelse og anlegg ihht reguleringsplan med

reguleringsbestemmelser S-830, datert 11.05.1960.

Eiendommen er også regulert til fortau.

Eiendommen ligger i hensynssone for restriksjoner for anlegg i grunnen, samt i rød og gul sone for støv fra veg.

Eiendommen følger Kommuneplanen KDP-17, vedtatt 22.04.2009. Arealbruken for eiendommen er i kommuneplanen avsatt til torg og møteplasser.

### **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.

## **Kontraksgrunnlag**

### **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 eiendomsmeidler 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/hjemmeldokument 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. Eiendomsmeidler 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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for

boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

#### **Meglere vederlag**

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

- 2 000 Digital annonsering
- 5 000 Fotograf
- 5 000 Innhenting av kommunale og offentlige opplysninger
- 0 Kommunale opplysninger
- 19 900 Markedspakke premium
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 910 Sikkerhetsstillelse
- 11 390 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Utleddsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 750 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 9 875 Utledd takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 124 359

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

#### **Oppdragstaker**

Fremtiden Eiendomsmegling AS,  
organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

#### **Salgsoppgavedato**

11.05.2026

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Tøyengata 15A , 0190 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 230, bnr. 343

 Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 18206-1113

Referansenummer: IR1602

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



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



Rapportansvarlig

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde mellom Grønland og Tøyen. Leiligheten ligger i 2. etasje. Nærområdet kan by på en rekke grønne parker. Kort vei til Botanisk hage, Tøyenparken, Ola Narr. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter.

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

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

Det er installert varmekabler i alle rom unntatt på det minste soverommet og flislagt inngangsparti. Peisovn fra 2017.

Det er felles varmtvann.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

Eldre bygård oppført i murkonstruksjoner. Pussede/malte fasader med ornamenter og trekninger. Saltak i trekonstruksjoner. Bygningen er fundamentert med naturstein/teglstein til eksisterende byggegrunn. Etasjeskillende konstruksjoner er utført med trebjelkelag,

Større vedlikehold og rehabilitering:  
2022 - Fasaderehabilitering.  
2019 - Bygging av balkonger.  
2017 - Renovering av tak, piper, nedløp  
2011 - Renovering trappeoppgang  
2011 - Nytt brannvarslingsanlegg  
2008 - Sokkelmur i bakgård  
2007 - Kalkpuss av sokkeletasje mot gaten  
2002 - Renovering av sokkel-fasade.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

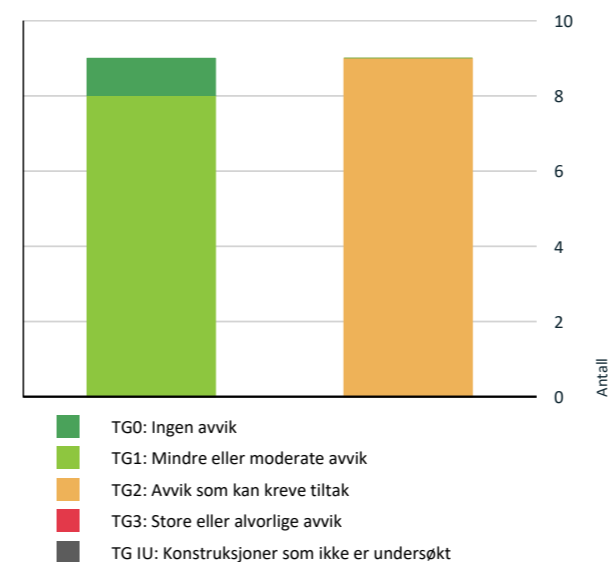
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kjøkken og soverom har byttet plass ifølge tegninger fra 1986.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

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

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1880	

Anvendelse  
Standard  
Vedlikehold

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass produsert i 2022.

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

#### TG 1 Dører

##### Beskrivelse

Dobbelfløyet balkongdør med 3-lags glass produsert i 2019.

Malt entredør med kikkehull og sikkerhetslås.

Det er usikkert om døren er lyd og brannklassifisert. TG 2

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

##### Beskrivelse

Balkong i stålkonstruksjon med oppforet tregulv på ca. 5,5 m2 med utgang fra kjøkken.

Ny balkong i 2019 som er godt vedlikeholdt. Høyden på rekkverket er 100 cm.

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

Det er enstavs parkett på gulvene. Fliser i entre.

Ny parkett i 2017 ifølge tidligere eier.

Det er malte slette veggoverflater, malt panel og teglsteinsvegg.

Det er malte plater og takessplater i takene.  
Takhøyden er 266 cm og 220 cm.

Tak og veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.  
Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Gulvene i kjeller er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

# Tilstandsrapport

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er stedvis knirk i gulvene.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

#### TG 1 Pipe og ildsted

##### Beskrivelse

Ny peisovn i 2019 med mursteinspipe.

Piperehabilitering i oppgang A. Gammelt flexirør ble fjernet og erstattet med stålrør.

Det ble åpnet opp mot pipeløpet i alle leiligheter fra 1. til 5. etasje og gjennomført rehabilitering fra innsiden.

Eier har dokumentasjon / bekreftelse på utført arbeid.

#### TG 1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Det er hvite trefyllingsdører.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

Badet er modernisert i 2006 ifølge tidligere eier.

Lekkasjesøk på bad som inkluderte riving av og oppsett av nye fliser bak og til høyre for servantskap i 2024.

#### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekke i noen veggfliser ved servantskapet. Noen fuger har løsnet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut fliser med riss/sprekker.

#### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er fliser på gulvet med varmekabler.

### Vurdering av avvik:

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

TG 2 pga: Det er en høydeforskjell på ca. 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er ikke membranoppkant ved dørterskelen.

Det er riss i en flis ved sluket.

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

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

På badet er det en hel servantplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult susterne, flislagt badekar med glass dusjvegg. Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er noe dårlig trekk i luftkanalen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

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

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

Ny kjøkkeninnredning i 2017 som er godt vedlikeholdt.

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

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenvifte med stålhette og kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Det er eldre kobberør med plastmantel.

Det er stoppekraner bak en luke i veggen på badet, og i kjøkkenbenken .

Vannlekkasje i varmtvannsrør som går fra bad til kjøkken. Alt arbeid ble dekket gjennom borrettslagets forsikring og utbedret av fagfolk. Eier har dokumentasjon på utført arbeid.

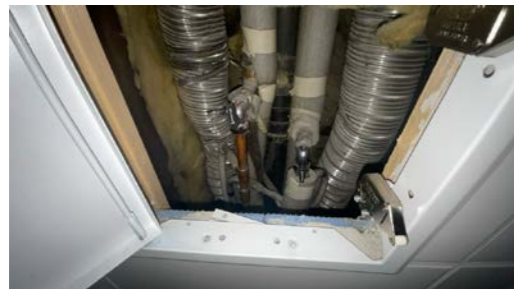
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjenomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



### TC 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er plast avløpsrør.

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

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TC 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

### 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Sikringskapet er plassert i entre med automatsikringer .

Det er foretatt eltilsyn av Elvia i 2025. Ingen feil eller mangler ble observert.

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

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Ukjent

**Elektroarbeider i forbindelse med nytt kjøkken. Montert bryter og dimmer for lamper.**

**Montert stikk for oppvaskmaskin, kjøleskap, twist stikk, ventilator, stekeovn og for div under vindu. Tilkoblet gamle varmekabler med ny regulator. Montert ny teknisk stikk på eksisterende punkt. Montert og kablet til 2 stk nye stikk på sov ved kjøkken. Alt utført 2017.**

### Inntak og sikringskap

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

Nei



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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# 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

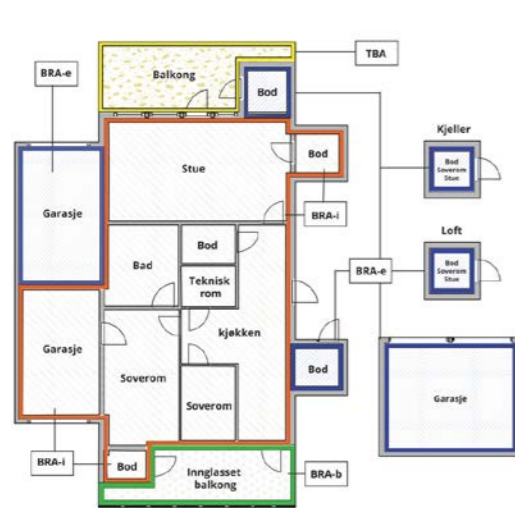
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	67	15		82	6
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>15</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>82</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 15 m<sup>2</sup>.

Det er saltutslag i veggene i kjellerboden.

## Lovlighet

## Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjøkken og soverom har byttet plass ifølge tegninger fra 1986.

## Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Vinduer med 3-lags glass produsert i 2022.

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingenør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	343		0	461.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Tøyengata 15A

### Hjemmelshaver

Tøyeng 15 Borettslag

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948890917			Ekanger August, Boneng Maja Kristine

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

2

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde mellom Grønland og Tøyen. Leiligheten ligger i 2. etasje.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

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

#### Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	10.05.2026	
3	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

#### Areal

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

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

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

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

#### Personvern

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



## Selgers egenerklæring

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

### Selgere

August Ekanger

Maja Kristine Boneng

### Boligen

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

Tøyengata 15A  
0190 OSLO

0301-230/343/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1002260168

1



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** VB Oslo

**Beskrivelse av arbeidet:** Lekkasjesøk på bad som inkluderte riving av og oppsett av nye fliser bak og til høyre for servantskap.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** VB Oslo

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt servantskap på bad.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Fukt i kjeller.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

2



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Frøiland bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble installert avfuktingssystem i hele kjelleren i regi av borettslaget i 2019 for å motvirke fukt.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det har blitt funnet spor av skadedyr, mest sannsynlig rotter, i borettslagets kjeller, av andre i borettslaget. Selv har vi aldri sett spor av skadedyr eller skadedyr i kjelleren eller i egen bod.

Har ved to anledninger i fjor på nattetid observert et innsekt, det vi mener var sølvkre, på baderommet. Har fulgt med siden dette og ikke observert noe siden.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Anticimex

**Beskrivelse av arbeidet:** Borettslaget hadde Anticimex på inspeksjon, og undersøkte de bodene de hadde tilgang til. Det ble satt opp nye feller og tiltak for å håndtere problemet.

---

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp limfeller med åte ved to anledninger, over en periode på to til tre uker, uten at noe insekt ble fanget eller observert. Fellene ble plassert så de dekket alle rom i leiligheten, i tillegg til baderommet.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Vannlekkasje i varmtvannsrør som går fra bad til kjøkken. Alt arbeid ble dekket gjennom borettslagets forsikring og utbedret av fagfolk. Har dokumentasjon på utført arbeid.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

3



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** VB Oslo

**Beskrivelse av arbeidet:** Lekkasjesøk og multiseal i rør.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** VB Oslo

**Beskrivelse av arbeidet:** Lekkasjesøk og multiseal i rør.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Tilløp til pipebrann desember 2024 i oppgang A. Årsaken til røykutviklingen viste seg å være høy oksygentilførsel fra et åpent rør i en leilighet som ble renoveret i fjerde etasje.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Mur og pipeservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Piperehabilitering i oppgang A. Gammelt flexirør ble fjernet og erstattet med stålrør. Det ble åpnet opp mot pipeløpet i alle leiligheter fra 1. til 5. etasje og gjennomført rehabilitering fra innsiden. Har dokumentasjon / bekreftelse på utført arbeid.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Mur og pipeservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Piperehabilitering i oppgang A. Gammelt flexirør ble fjernet og erstattet med stålrør. Det ble åpnet opp mot pipeløpet i alle leiligheter fra 1. til 5. etasje og gjennomført rehabilitering fra innsiden. Har dokumentasjon / bekreftelse på utført arbeid.

---



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?:** 2025

**Firmanavn:** Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Eltilsyn i boligen. Ingen anmerkninger. Har dokumentasjon på utført arbeid.

---

## 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?

♦ Ja

Har tilgang på tidligere tilstandsrapport fra kjøp av leilighet i 2020.

---

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?:** 2024

**Firmanavn:** Telenor

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon av fibernett i borettslaget, installasjon av ruter i leiligheten.

2.

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

**Firmanavn:** Oslo Murmester AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Full fasaderehabilitering (murruss og maling) og bytte av vinduer. Samtlige vinduer i borettslaget, i alle boenheter og i oppgangene, ble byttet.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Balkongteam AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Balkongteam bygget balkonger i borettslaget i 2019.

4.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Elman AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektroarbeider i forbindelse med nytt kjøkken. Montert bryter og dimmer for lamper. Montert stikk for oppvaskmaskin, kjøleskap, twist stikk, ventilator, stekeovn og for div under vindu. Tilkoblet gamle varmekabler med ny regulator. Montert ny teknisk stikk på eksisterende punkt. Montert og kablet til 2 stk nye stikk på sov ved kjøkken. Alt utført 2017.

### Ufaglært arbeid:

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Monterte taklampe i stua, med tilhørende dimmebryter.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med



Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---




## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

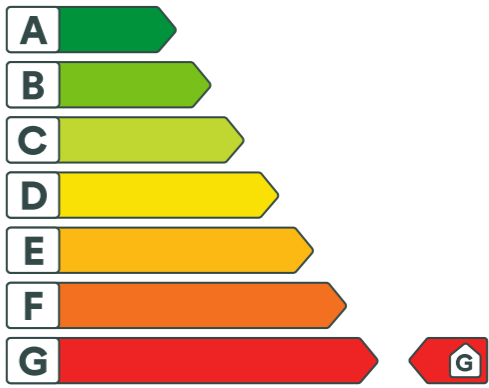
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


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

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




Adresse <b>Tøyengata 15A, 0190 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>29.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-289019</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80589115</b>
Gårdsnummer <b>230</b>	Bruksnummer <b>343</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>






### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1880</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>67,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>67,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>5</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>319,70 kWh/m<sup>2</sup></b>
---------------------------------------------------

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>319,70 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>22 784 kWh</b>
---------------------------------------------------	-------------------------------------------

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

Deres ref.: 1002260168 . Vår ref.: 6003-1-02

Dato: 24.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Tøyengata 15 Borettslag  
Organisasjonsnr: 948890917  
Andelseier: Ekanger, August  
Medeier: Boneng, Maja Kristine  
Leilighetsnummer: 02  
Adresse: Tøyengata 15, 0190 OSLO  
Andelsnummer: 2  
Gnr.: 230  
Bnr.: 343  
Borettsinnskudd: Kr. 71 493,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

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

Kun gateparkering. Felleskostnadene økte 45% fra 01.07.22, som resultat av låneopptak. Låneopptak skal brukes på vedlikehold av fasade o.l. Boligsselskapet har signert avtale med Telenor og fra 01.juli vil alle boenhetene og næring betale kr 309. Denne kostnaden vil bli regulert ved økning i pris fra leverandør.

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98207648299  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,43%  
Restsaldo: 536 535,00  
Innfrielsesdato: 30.11.2037  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208022741  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,43%  
Restsaldo: 7 050 461,00  
Innfrielsesdato: 30.05.2062  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 790,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 481,00	
Internett	309,00	

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	527,-
Fradragsberettigede kostnader:	26 328,-
Annen formue:	24 875,-
Gjeld:	452 770,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207648299
Restsaldo:	31 906,94
Kapitalkostnader:	311,20
Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet	
<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208022741
Restsaldo:	419 365,75
Kapitalkostnader:	2 212,32
Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 451 272,69,-, pr. dags dato.

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

#### Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

#### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: [rushil.kumar.pathak@obos.no](mailto:rushil.kumar.pathak@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

E.D. 22197764

Kr 2.8 mill.

Innr. bad og w.c.,  
utskifting av vinduer m.m.

Arbeidssted	Matr.nr	J.nr.
Tøyengata 15		86/2232

Byggherre } Ansvarshavende }  
Brl. Tøyengt. 15 } Ing. John Kjærnli  
v/Marianne Drolset } c/o Per L. Lund A/S T: 22291789  
Tøyengt. 15 } Nordstrandveien 28 A  
0190 OSLO 1 } 1163 OSLO 11  
FRANK JURITHRONSEN } SKANSKAPED ?  
22 67 68 54.

AH/tfn

Dato 3. juli 1987

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennavnte mangler blir rettet snarest.


- ✓ 1. Trapperomsvegger mellom 1.etg. og kjeller skal være min. B 60 konstr.
- ✓ 2. Trapperomsvegger og himlinger på loft må gjøres ferdig, min. B 60 konstr.
- ✓ 3. Alle leil. og trappeoppg. skal ha røykvarlsere i samsvar med byggeforskriftenes kap. 31:4.
- ✓ 4. Ansvarshavende må avgi en redegjørelse hit om konstr. er utført i samsvar med statiske beregninger godkjent 24.9.86.
- ✓ 5. Kfr. rapport av 11.3.87, pkt. 3. ANSV. H. MÅ REDEGJØRE FOR NEDSLÅING AV VEGGER I LEILIGHETENE
- ✓ 6. Kfr. brev fra bygn.kontr. ang. brannhemmende maling.
- MANGLER. Håndlist langs vegg ved trapp fra kjeller til 1.etg. mangler.
- ✓ 8. Alle brannklassifiserte dører skal være selvlukkende (tett i karm)
- ✓ 9. Himling i kjeller må kles med tennvernende kledning Kl/INl.

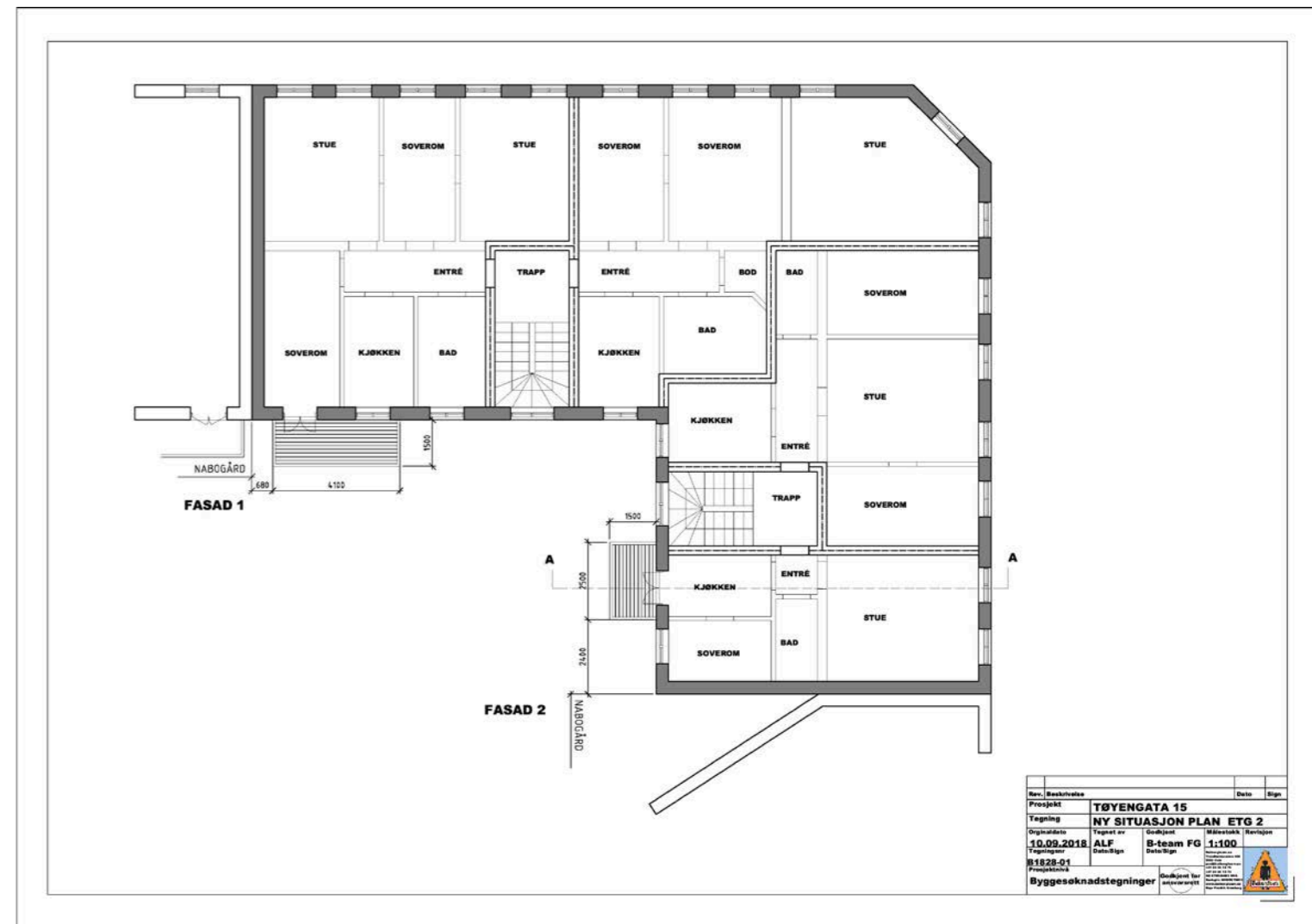
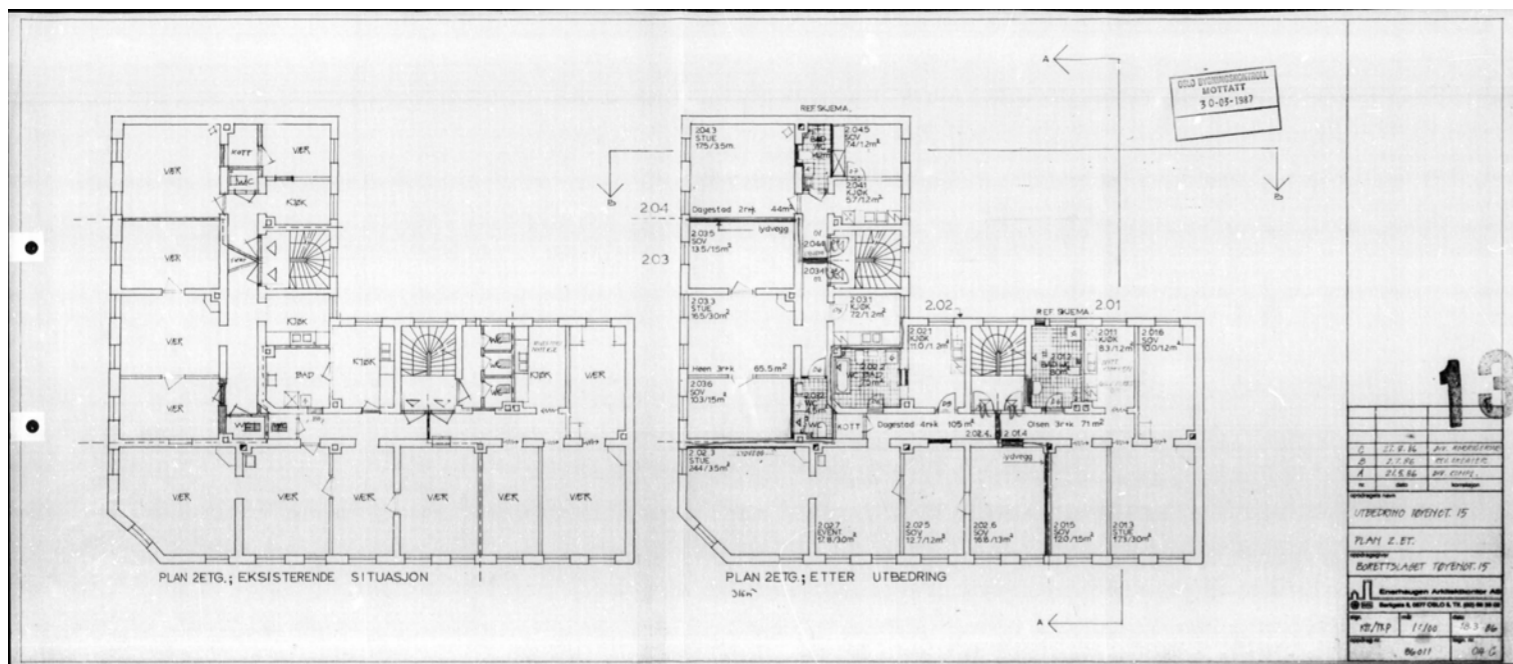
For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.  
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.  
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygnings sjefen  
*H.A. Rasch-Olsen*  
Overingeniør  
H.A. Rasch-Olsen

Bygningsinspektør  
Arne Henriksen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Tit.  Opn. 490-511. Jett. 113  
75. 75.  
Byggingsspekuløren for Oslo Tistrikke  
i Christiania BOPN 147  
75.  
Underskrevet anmelder hermed, at jeg  
after at oppføre på min tomte 12 1/2  
i Tøyengaten en 4 fløys Bygning, og en  
i husets bygning, som viser her. Bygningen  
bliver anbragt 10. 10° Loftstuen som begynner  
i Kjelleren. I husets bygningen blivar anbragt  
1. 9° Loftstue. Trusstok blivar Trusstok after  
Lundhøvs utkastens § 8 og 11. 4 Luftbrambiler  
blivar anbragt i som vinduer over  
taget after vedlagt tegning og detaljer  
Loven. Bygningens kostnader overstiger ikke  
25 000  
Christiania den 15<sup>de</sup> juni 1875.  
Anbefales til Approbation  
og underskrifts den erub. Sundhedscommissionen  
Chr 19/6 75. J. Schou  
O. Hansen  
conet. Sundhedscommissionen  
Hedegårdsvej 2  
Johannes Hauken  
Chr. 21/6 75. J. Schou



# Nabolagsprofil

Tøyengata 15A - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 488 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Norbygata Linje 5N, 60	1 min	0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min	0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	10 min	0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min	1 km
Oslo Gardermoen	37 min	

## Skoler

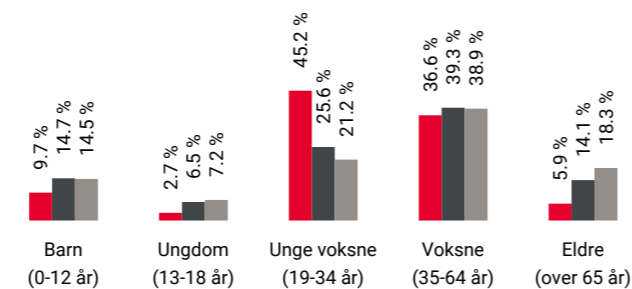
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	7 min	0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	6 min	0.5 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	11 min	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min	1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	17 min	1.4 km
Hersleb videregående skole	8 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min	1.1 km

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 67/100

Naboskapet  
Høflige 56/100

Kvalitet på skolene  
Bra 56/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønlands torg/Grønlands...	4 516	2 718
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min	0.2 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 61 barn	2 min	0.2 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min	0.2 km

## Dagligvare

Nordbygata dagligvare	1 min	
Kiwi Grønland Basar	2 min	

## Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Buss

Kollektivtilbud  
Veldig bra 96/100

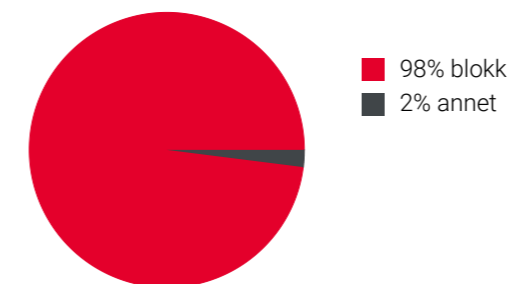
Matvareutvalg  
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

## Sport

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

## Boligmasse



«Det er et veldig fint område, sentralt. Nært til marka og mange fasiliteter. Du vil aldri føle deg alene på Grønland. Mange mennesker døgnet rundt ute. Det er masse liv her ihvertfall.»

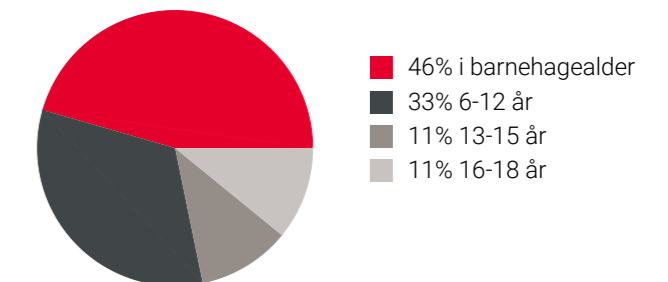
Sitat fra en lokalkjent



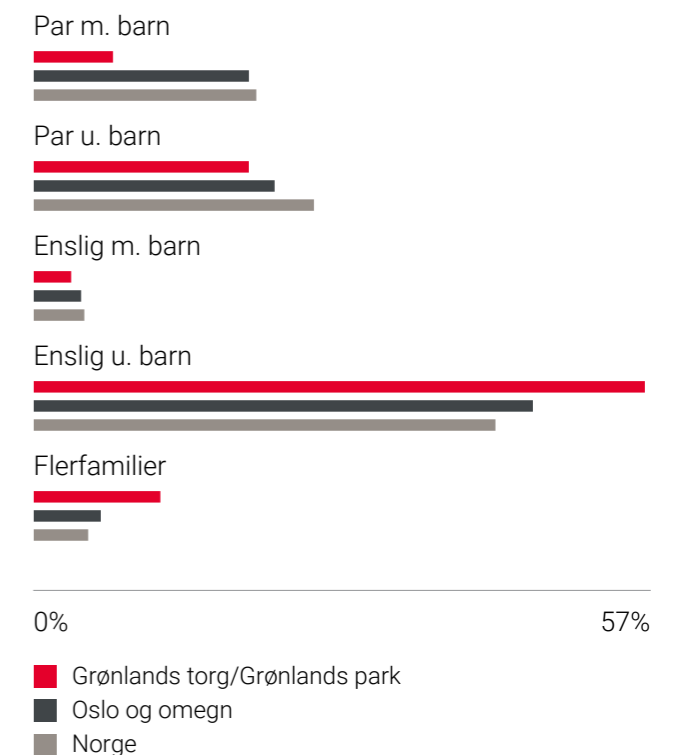
## Varer/Tjenester

Grønland Basar	2 min
Apotek 1 Grønland	2 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

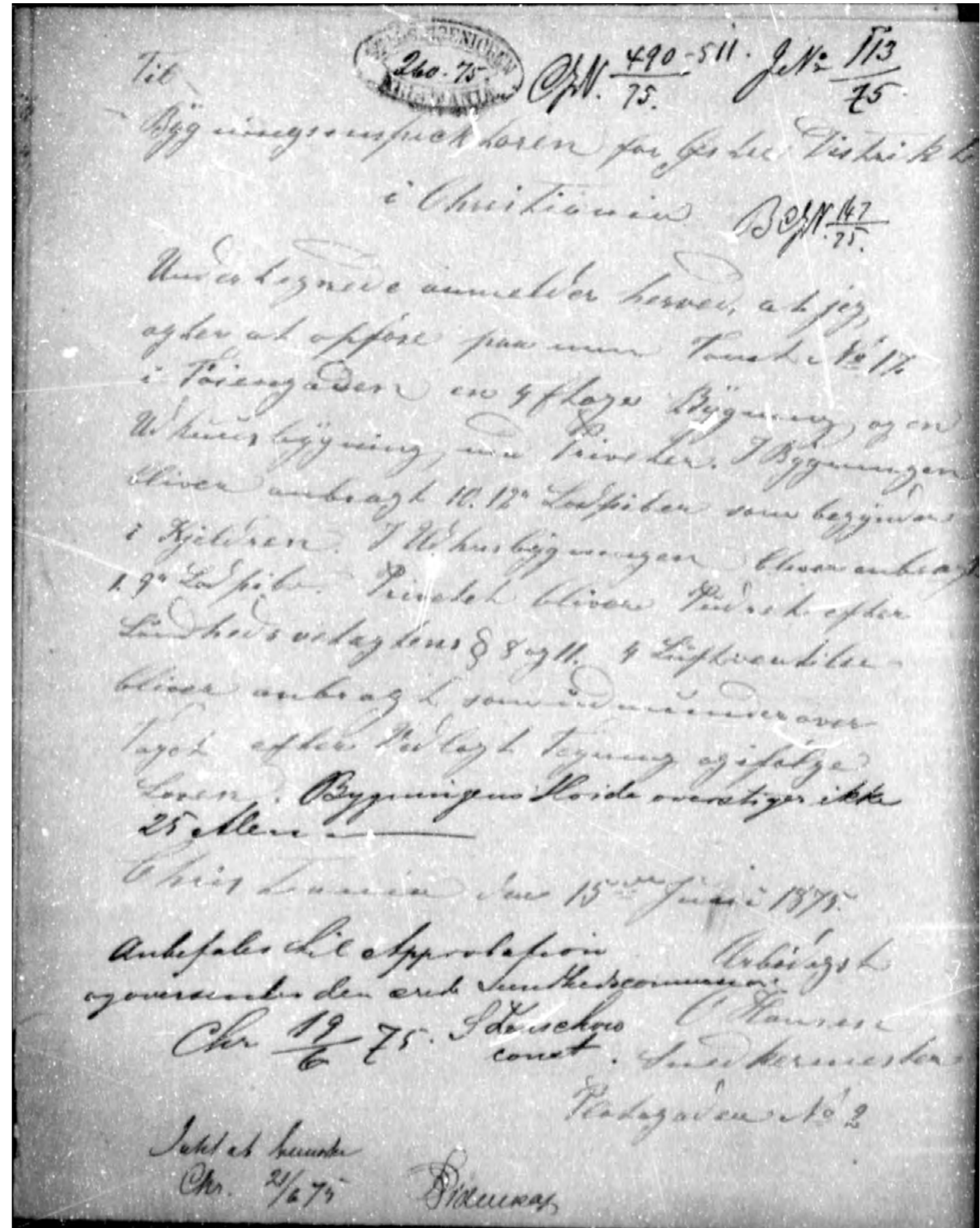
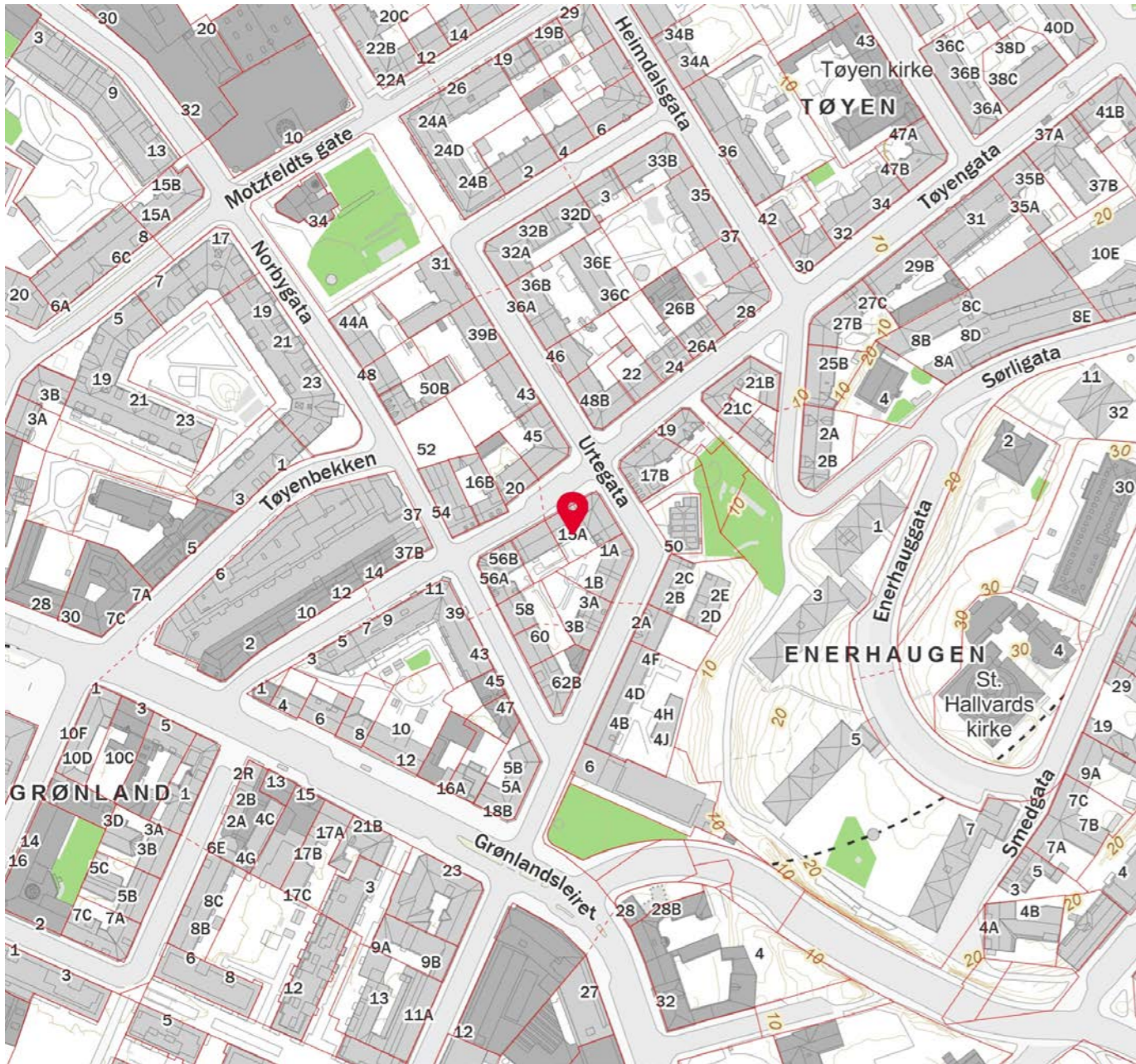
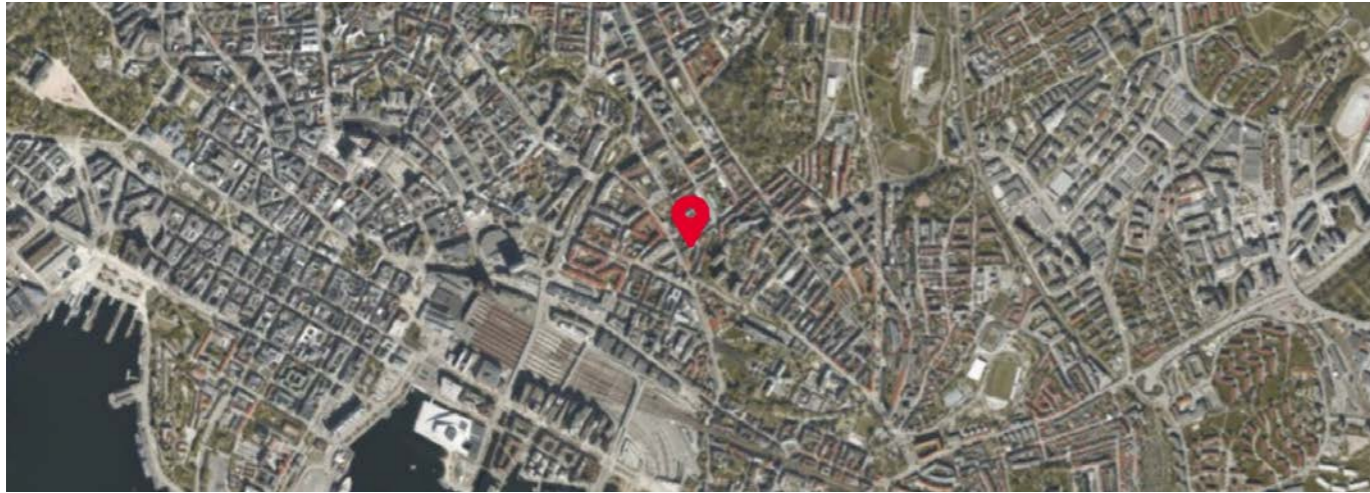


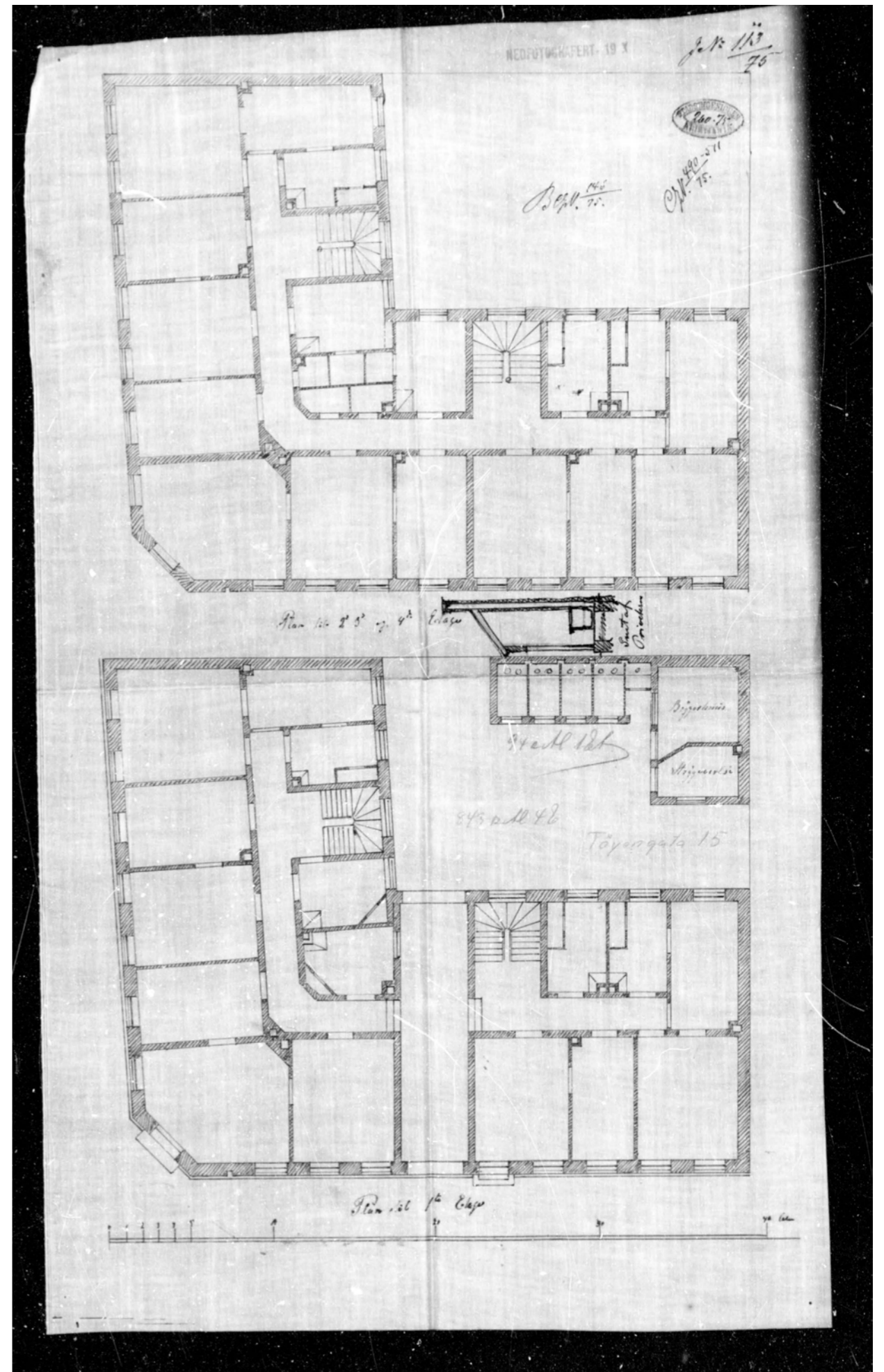
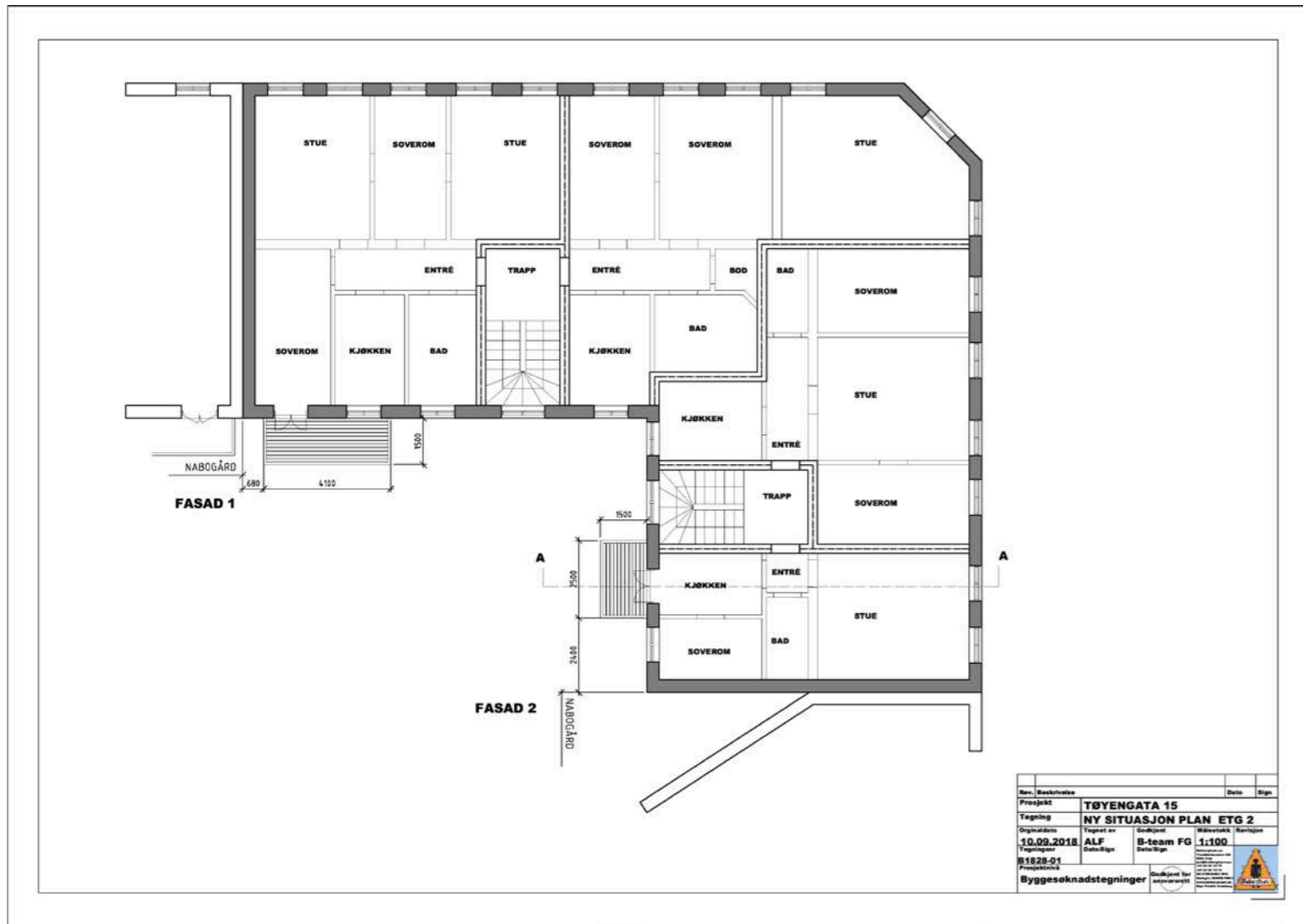
## Familiesammensetning



## Sivilstand

Sivilstand	Grønlands torg/Grønlands park	Oslo og omegn	Norge
Gift	19%	33%	33%
Ikke gift	70%	54%	54%
Separert	10%	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%	4%







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tøyengata 15A  
0190 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika  
Saksbehandler: Kamilla Jæger

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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