NORDVIK

Tøyengata 39B

1 soverom | 47 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Tøyengata 39B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
169	Kontaktinfo
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og klassisk 2-roms på Tøyen ved Botanisk hage | 2 boder | Ca. 2,9 m takhøyde | Urbant og sentralt på Tøyen

Prisantydning	**4 400 000,-**
Omkostninger	**113 040,-**
Totalpris	**4 591 632,-**
Fellesgjeld	**78 592,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 479,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1895**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Tøyengata 39B – en lys og klassisk 2-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på Tøyen. Leiligheten ligger i en bygård fra 1895 og inneholder entré/gang, stue, kjøkken, soverom, bad og separat toalettrom. Boligen har boder på loft og i kjeller. Stuen har god romfølelse med romhøyde målt til ca. 2,9 meter, tregulv og klassiske detaljer. Her bor du urbant og praktisk med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport, parker og et variert byliv på Tøyen, Kampen og Grünerløkka.t

Høydepunkter:

- 2,9m takhøyde
- Masse lagringsplass med loftsbod og kjellerbod
- Kort vei til Tøyen, Kampen og Grünerløkka
- 2-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet i Tøyengata
- Et lite steinskast unna Botanisk hage og gangsavstand Tøyenparken og sentrum

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm


























salater






























LT
SPA
AEG
WASH . DRY . STEAM
7000 SERIES
ProSteam 9/5kg
Eco 40-60
Cottons
Synthetics
Delicates
Wool/Handwash
Machine Clean
Hygiene
Quick 20' Wash&Dry 60'
Steam
Rinse




AEG


Pak


P
Maks
30 min





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0123/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tøyengata 39B, 0578 OSLO
Gnr 229, bnr 199, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Naoual Pedersen

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)
78 592,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 478 592,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
111 950,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 040,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 591 632,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 604 632,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 53 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Innhold
2. Etasje: Entré/gang, toalettrom, soverom, stue, kjøkken, bad
Loft: Bod
Kjeller: Bod

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad: Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Rommet har innredning
med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen
ble målt til 9.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av tre.
Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Spesialrom:
Toalettrom med toalett. Rommet har naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
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, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Ny belegg både på badet og toalett

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Er ikke blandet i noen uenigheter eller konflikter

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon.
Utvendig fasade er kledd med malte pussede flater og tegl. Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Innvendig er det tregulv. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe.
Innvendig har boligen malte profilerte dører. Iht. byggesakskyndig.

TG2 - Utvendig > Vinduer:
Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er av eldre type og har ikke den tetthet og

isolerende funksjon som dagens komfortambisjon gjerne har.
Årstall: 1984 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

TG2 - Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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.

TG2 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast og støpejern.

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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG2 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

TG2 - Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Beskrivelse
Toalettrom med toalett. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap 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.

TG2 - Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med 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/aksjeselskap 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.

TG3 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i stue og entre/gang.
- Retningsavvik og skjevheter må påberegnes i eldre bygninger.

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

TG3 - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell:
Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad: Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Det er foretatt hulltaking av takstmann uten at det ble påvist unormale forhold. Forholdet er vurdert til tilstandsgrad TG0. Se tilstandsrapport for nærmere informasjon om dette.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
- Eldre våtromsplater er ikke montert etter dagens forskrifter (utettheter i bunn).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at gulvoverflaten har flere lag med vinylbelegg (ufagmessig).
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG IU - Innvendig > Pipe og ildsted:
Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe.
Tilstand på pipe er ukjent for undertegnede. Kontakt sameiet for ytterligere informasjon.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med
radonsperre.
Konsekvens/tiltak
· Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Det gjøres oppmerksom på at gardiner medfølger ikke handelen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 479,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Div. honorarer, strøm fellesareal, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, bredbåndstilknytning, felles byggforsikring.

Tot. innev. måned: 3 479
Felleskostnader drift 2 727
Avdrag felleslån 77
Avdrag IN-lån 263
Renter IN-lån 257
Renter felleslån 155

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 158 474,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 633 895,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Tøyengata 39, orgnr. 980231313

Om sameiet
Sameiet Tøyengata 39 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 980231313. Sameiet Tøyengata 39 består av 21 eierseksjoner. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Styrets arbeid 2022/23:

Fiber:
Innlegging av ny fiberanlegg fra Telenor- arbeidet er ikke fullført og skal legges inn i alle leiligheter i løpet av høsten. Bredbånd avtale med Telia er sagt opp fra 1/1 2024 og innen denne tiden må Telenor være oppe og gå.

Pipe:
Pipeløp renovering er gjennomført i alle piper slik at nåværende og fremtidig ildsteder kan benyttes. Arbeidet ble gjort innenfor tidsfrist og godkjent av BRE (brann og redningsetaten) og vi har fått ferdigattest fra PBE. Skal det montres nye ildsteder må godkjente fagfolk montere dette da de må koble deg inn på den nye innvendige løpet som er montert.

Vannskade:
Vannskade fra loftsbalkong i oppgang A til 4 etasje i vinter. Forsikring dekker utbedring av leilighet som ble skadet. Sameiet har måtte utbedre og gjøre tiltak for å hindre tilsvarende sak senere. Håndverker åpnet opp veggplater på balkong og oppdaget råte etter at vann har rent ned fra blekk og bak membran helt siden taket ble skiftet. Det er nå lagt duk over nye veggplater, samt tettet i overkant med tape og duk slik at evt. vann blir ledet ut på taket
eller innenfor membran som vi antar er tett, utvidet sluk og montert varmekabel i sluk og i rør ut til nedløp. Om dette ikke fungerer må balkong gulvene rives bygges på nytt, som trolig ikke er nødvendig. Elektrikker skal også sjekke alle varmekbaler i avløp og takrenner, samt montere termostat slik at vi slipper manuelt å slå på/av varmeklabler i fremtiden som er med på å hindre istapper fra tak.

Større vedlikehold og rehabiliteringer i sameiet:
- Skiftet vannledning fra sameiet ut til kommunalt nett (2023-2024)
- Utbedret pipeløp i ca. 2019
- Skiftet tak for ca. 10 år siden.

Det ekstraordinære årsmøtet 04.02.2025 vedtok bruksendring/reseksjonering i 1. etasje og kjeller. Seksjon 4 ble korrigert/reseksjonert til bolig, seksjon 3 ble redusert og reseksjonert fra næring tilbake til bolig, seksjon 2 forble næringslokale/serveringslokale og overtok areal fra seksjon 3, og seksjon 1 i kjeller ble delt inn i tre nye seksjoner/boder. Det ble samtidig opplyst at dette ikke skulle ha innvirkning på eierbrøken til øvrige seksjoner eller endring av felleskostnader, og at kostnader/offentlige gebyrer skulle dekkes av seksjonseier Nicolaysen, ikke sameiet.

I årsmeldingen for 2025 fremgår det at sameiet ikke har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsmeldingen og kontakte megler ved spørsmål.

- Det er etablert to nye boligseksjoner i 1. etasje oppgang B
- Sameiet har opprettet høyrentekonto/vedlikeholdsfond med saldo kr 502.000
- Det har vært vannlekkasjer i 2025 og januar 2026, opplyst dekket av forsikring
- Callinganlegget er gammelt, og styret skriver at det på sikt må byttes
- Styret vurderer å fjerne barnevognskur i bakgården

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 78 592,-pr. 18.05.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12133949567, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 18.05.2026: 2 427 889
Andel av saldo: 47 926
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2036)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16367941247, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.05.2026: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 69
Saldo per 18.05.2026: 706 133
Andel av saldo: 28 667
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.06.2043)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Sameiet har tilrettelagt for individuell nedbetaling/nedkvittering av fellesgjeld på deler av låneforholdet. Dette gir seksjonseiere mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel av sameiets fellesgjeld, etter nærmere vilkår fra forretningsfører/bank.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd/underskudd på kr. 244.961,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr.101.880,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Årsregnskapet ligger vedlagt salgoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er ingen begrensinger i husordensreglene eller vedtektene.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 83531828

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 388 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en sentral og urban beliggenhet i Tøyengata, med kort vei til både Tøyen, Grønland, Kampen og Grünerløkka. Området byr på et bredt utvalg av dagligvarebutikker, serveringssteder, kaféer, nisjebutikker og øvrige servicetilbud i nærområdet. Her bor man med umiddelbar nærhet til byliv og praktiske hverdagsfasiliteter, samtidig som det er kort vei til grønne lunger som Botanisk hage, Tøyenparken og Sofienbergparken.

Beliggenheten passer godt for den som ønsker å bo sentralt i Oslo med enkel tilgang til kulturtilbud, restauranter, handel og rekreasjonsområder. Tøyen og Grønland har et variert og levende bymiljø, mens nærliggende områder som Kampen og Grünerløkka gir ytterligere tilbud innen kaféliv, shopping og uteliv.

Bebyggelse
Nærområdet består hovedsakelig av klassisk bygårdsbebyggelse fra ulike tidsepoker, med innslag av mur- og teglgårder, næringslokaler på gateplan og nyere bolig- og byutviklingsprosjekter. Området har et tydelig urbant preg med tett kvartalsstruktur, fortausliv og et variert bymiljø.

Bebyggelsen rundt Tøyengata kjennetegnes av eldre bygårder kombinert med nyere innslag, noe som gir området et sammensatt og bymessig uttrykk. I nærområdet finnes både boliggårder, mindre næringslokaler, serveringssteder og servicefunksjoner, som samlet bidrar til et levende og praktisk bomiljø.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har meget god tilgang til offentlig kommunikasjon. Fra nærområdet er det kort vei til Tøyen og Grønland T-banestasjoner, som gir effektive forbindelser videre mot blant annet sentrum, Majorstuen, Helsfyr, Nydalen og øvrige deler av byen. I tillegg finnes det flere buss- og trikkeforbindelser i området, med hyppige avganger og gode overgangsmuligheter.

Den sentrale beliggenheten gjør det enkelt å komme seg rundt i Oslo uten bil. Oslo sentrum, Bjørvika, Grünerløkka og andre sentrale bydeler nås enkelt med kollektivtransport, sykkel eller til fots.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 16.01.1895. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 25.06.1987. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m. tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202504511
Tøyengata 39 A - bruksendring av næringslokale til bolig (seksjon 3) - Det er gitt midlertidig dispensasjon fra krav om HC-toalett i serveringssted (dok 17)

Saksnummer
202603580
Tøyengata 41 A og B - utskifting av vinduer, balkongdører og ytterdør, samt rehabilitering av fasader og utskifting av innvendige dører

Saksnummer
202507641
Hagegata 1 - utskifting av 12 vinduer mot bakgård

Saksnummer
202600672
Sexes gate 2C - rehabilitering av bad

Saksnummer
202510287
Jens Bjelkes gate 43 - installasjon av brannalarmanlegg

Saksnummer
202511186
Tøyengata 38 A - c - Utskifting av vinduer

Saksnummer

202511188
Tøyengata 40 A - utskifting av vinduer

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/229/199/8:
23.09.1893 - Dokumentnr: 993026 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1987 - Dokumentnr: 60912 - Erklæring/avtale
BEST. OM RETT TIL ADKOMST OG BRUK AV DEL AV D.E.
KAN IKKE ENDRES ELLER SLETTES UTEN SAMTYKKE AV BOLIG-
DIREKTØREN, OSLO KOMMUNE.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2026 - Dokumentnr: 586036 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.10.1989 - Dokumentnr: 74424 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/1207
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

25.06.1990 - Dokumentnr: 38011 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:11
Div.best.iflg.skjøte.Rett til ledninger m.v.Bestemmelser om
adkomst.Ubebygget areal kan ikke brukes til parkering eller
lagring av motorkjøretøy.

27.11.1990 - Dokumentnr: 71938 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201 Snr:17
Rett til atkomst m.v. Fl. best.Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Boligdirektøren.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1990 - Dokumentnr: 71939 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:202
Rett til atkomst m.v. Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Boligdirektøren.

24.01.1991 - Dokumentnr: 4291 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:16
Rett til adkomst, vedlikeh. 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

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar (alle inkludert) kr. 2 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 350,-

Samlet skal selger betale kr. 116 012,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. mai 2026

Ansvarlig megler
Kenny Nguyen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45769831

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tøyengata 39A

Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 19 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	12 min 🚶 1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Hersleb videregående skole		6 min 🚶
Elvebakken videregående skole	576 elever	16 min 🚶 1.4 km

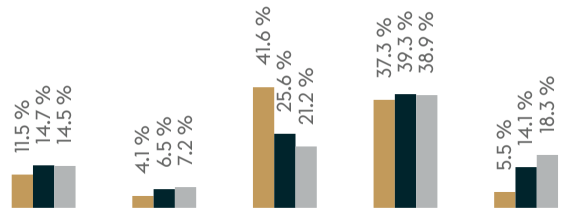
Offentlig transport

Tøyenkirken	Linje 5N, 60	1 min 🚶 0.1 km
Tøyen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 🚶 0.4 km
Heimdalsgata	Linje 17	10 min 🚶 0.8 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	15 min 🚶 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min 🚶 1.3 km

Barnehager

Langleiken barnehage (1-5 år)	30 barn	4 min 🚶 0.3 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år)	27 barn	4 min 🚶 0.3 km
Heibergløkka barnehage (1-5 år...	27 barn	6 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Kvalitet på skolene

Bra 51/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Tøyenhagen balløkke	1 min
Schubelersgate friområde balløø...	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	3 min
CrossFit Gamlebyen	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Tøyengata 39 B, 0578 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 199, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2104 **Eiendomsverdi ref nr:** CR3095

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

RAMSTAD TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med malte pussede flater og tegl. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det tregulv. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad: Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av tre.
Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med toalett. Rommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

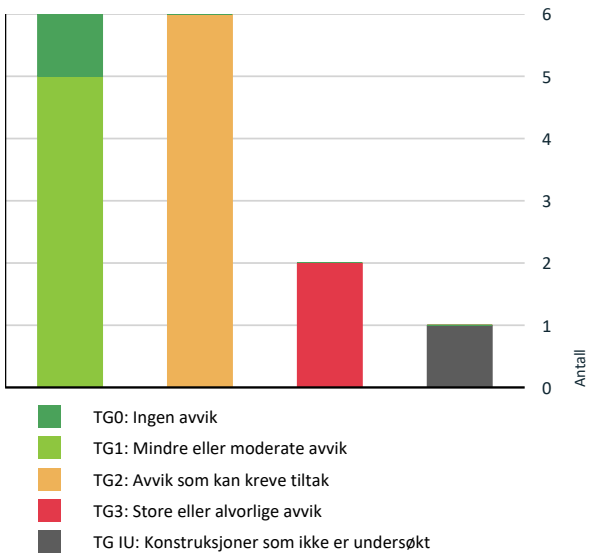
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

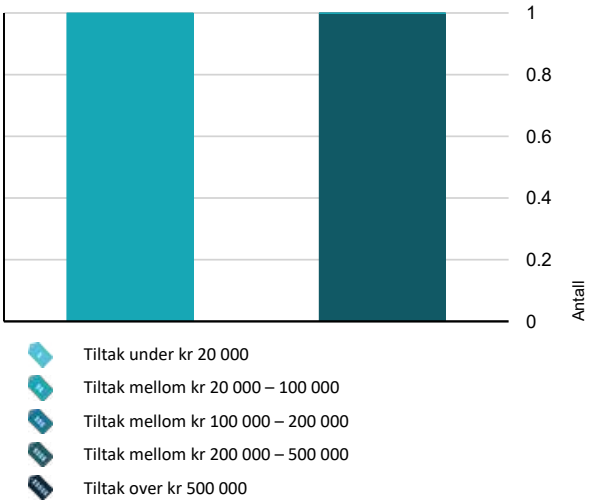
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** 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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1895

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er av eldre type og har ikke den tetthet og isolerende funksjon som dagens komfortambisjon gjerne har.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har brannklassifisert entrédør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det tregulv. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i stue og entre/gang.

Retningsavvik og skjevheter må påberegnes i eldre bygninger.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe.

Tilstand på pipe er ukjent for undertegnede. Kontakt sameiet for ytterligere informasjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad: Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Eldre våtromsplater er ikke montert etter dagens forskrifter (utettheter i bunn).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at gulvoverflaten har flere lag med vinylbelegg (ufagmessig).
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av tre. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vannstoppsystem.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med 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/aksjeselskap 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.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med toalett. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap 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

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

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.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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?
    Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag av manglende samsvarserklæring og manglende kunnskap om anlegget anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. 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.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	47			47	
Loft		2		2	
Kjeller		4		4	
SUM	**47**	**6**			
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

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

Kommentar

Romhøyde i stue er målt til ca. 2,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Naoual Lahlali Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	199		8	388 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Tøyengata 39 B

Hjemmelshaver
Pedersen Naoual Lahlali

Kommentar
Felleseie tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CR3095

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Naoual Lahlali Pedersen	9578-5997-4-681940	2026-05-15 14:41:57

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
15. mai 2026

Oppdragsnummer
64-0123/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tøyengata 39B, 0578 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Naoual Pedersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ny belegg både på badet og toalett

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Er ikke blandet i noen uenigheter eller konflikter

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 64-0123/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Naoual Lahlali Pedersen	**2026-05-15**

Identifikasjon

Naoual Lahlali Pedersen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Mandag 18. mars 2019

Vedtekter

Sameiet Tøyengata 39
Orgnr. 980 231 313

Vedtatt på årsmøte 18. mars 2019

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Tøyengt. 39.

Eiendommen gnr. 229, bnr. 1999, Tøyengt. 39 ligger i sameie mellom eierne av de 19 eierseksjonene som bygningen på eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes bruksenhetsareal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Dog har Svein Nicolaysen en stetsevarig eksklusiv bruksrett til dagens gårdsplass, som i henhold til avtale av 15. mai 1987 med AS Oslo Byfornyelse, vil bli innlemmet i et felles garasjeanlegg med Jens Bjelkesgt. 42, slik at ny gårdsplass i Tøyengt. 39 vil bli oppe på selve taket til garasjeplanet.

Avtalen bygger på salg av tinglyst del av tomten til Oslo Byfornyelse, slik at et nybygg kan bygges helt inn til gavlen på Tøyengt. 39. Det vil bli anlagt felles ny gårdsadkomst gjennom nybygget, og nye inngangsdører i Tøyengt. 39, blir flyttet kostnadsfritt en etasjehøyde opp.

Som betaling for tomtesalget i 1987, skal Svein Nicolaysen motta gjenværende 4 –fire– garasjeplasser i nyanlegget fortrinnsvis på den gjenværende grunn av Tøyengt. 39. Disse plassene er Svein Nicolaysens personlige eksklusive rettigheter, og kan fritt utleies eller overdras på juridisk aktuell måte av etterfølgende rettighetshavere.

Garasjeplassene er imidlertid Sameiet Tøyengt. 39 uvedkommende og alle driftskostnader plassene måtte pådra seg, er eneansvar for brukerne av plassene (eiere).

Til hver seksjon hører 2 boder som er anvist av sameiet og er bruksmessig uoppsigelig knyttet til sin seksjon.

§ 2

Bruksenhetene må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 3

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene sameiet har, i henhold til sin sameiebrøk.

§ 5

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 6

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 7

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal være innsendt skriftlig til styret senest 21 dager før årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og regnskap.

§ 8

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og innkalling skjer skriftlig med minst 3 dagers og høyst 20 dagers varsel.

§ 9

Det ordinære årsmøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg av styre og revisor.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av den årsmøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen undertegnes av møteleder og 1 seksjonseier valgt av seksjonseierne.

§ 10

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 11

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan delta i en avstemning om

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4. pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
5. Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig, jf. eierseksjonslovens § 48.

§ 12

Sameiet skal ha et styre, og styret velges av årsmøtet. Styret skal bestå av fra 1 til 3 medlemmer, samt et varamedlem. Styrets leder velges særskilt.

§ 13

Styrelederen innkaller til styremøter etter behov, eller når minst halvparten av styremedlemmer krever det. Styremøtene ledes av styrelederen. Ved forfall fra sistnevnte, velger styret en møteleder. Til styremøtet innkalles også varamedlemmet, som ikke har stemmerett når styret ellers møter fulltallig.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret fører protokoll over sine forhandlinger, og denne skal underskrives av de fremmøtte medlemmer.

§ 14

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Det hører inn under styret å ansette og si opp forretningsfører eller vaktmesterorgan, samt gi instruks for slik tjeneste. Hertil fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktige med 2 medlemmer tilstede.

For øvrig gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



INNKALLING 2025

Sameiet Tøyengata 39

Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00
I bakgården

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Tøyengata 39

Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - I bakgården

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av ett medlem til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eskil Sandblost
Styremedlem, Cecilie Fasbender
Styremedlem, Sture Arthur Nicolaysen

5.1 Valg av ett medlem til styret

Det skal velges ett styremedlem i sameiet for 1 eller 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges minst ett varamedlem i sameiet for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**560 729**	**232 484**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	284 354	-289 611
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-151 113	617 856
B. Endring arbeidskapital	**133 241**	**328 245**
C. Arbeidskapital	**693 970**	**560 729**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	716 054	941 869
Kortsiktiggjeld	-22 084	-381 140
C Arbeidskapital	**693 970**	**560 729**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Tøyengata 39

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 132 135	1 397 227	1 074 407	1 151 482
Sum leieinntekt		**1 132 135**	**1 397 227**	**1 074 407**	**1 151 482**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	6 890	0	0	0
Sum annen inntekt		**6 890**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 139 025**	**1 397 227**	**1 074 407**	**1 151 482**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	4 230	2 679	3 000	3 000
Styrehonorar	3	30 000	19 000	19 000	19 000
Driftskostnad					
Energikostnad		43 152	41 791	45 000	45 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	51 201	51 144	57 000	56 500
Kommunale avgifter/renovasjon		189 279	161 931	188 000	212 900
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	0	0	5 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6	39 996	1 007 281	109 000	35 000
Forretningsførerhonorar		67 844	64 368	68 000	70 500
Andre honorar	7	61 935	13 531	15 000	10 000
Kontorkostnad		84	24	1 000	0
TV/bredbånd		75 012	78 700	82 000	77 000
Kontingenter og gaver		2 345	1 575	2 000	2 000
Forsikringer		76 610	122 201	130 000	88 000
Andre kostnader	8	2 518	-41 039	0	1 000
Sum kostnad		**644 205**	**1 523 185**	**724 000**	**621 900**
Driftsresultat før IN		**494 820**	**-125 959**	**350 407**	**529 582**
Driftsresultat etter IN		**494 820**	**-125 959**	**350 407**	**529 582**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		37 535	21 832	0	0
Rentekostnad		248 000	185 485	187 154	236 278
Netto finansposter		**210 466**	**163 652**	**187 154**	**236 278**
Årsresultat		**284 354**	**-289 611**	**163 253**	**293 304**
Overført sameiekapital		284 354	-289 611	0	0
SUM OVERFØRINGER		**284 354**	**-289 611**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Tøyengata 39

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 829	35 973
Kundefordringer		0	147 252
Andre kortsiktige fordringer		2 350	4 691
Forskuddsbetalte kostnader		46 397	45 599
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		651 478	708 353
Sum omløpsmidler		**716 054**	**941 869**
SUM EIENDELER		**716 054**	**941 869**

Balanse 2024 Sameiet Tøyengata 39

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 647 500	-2 931 854
Sum opptjent egenkapital		**-2 647 500**	**-2 931 854**
Sum egenkapital	**9**	**-2 647 500**	**-2 931 854**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	3 341 470	3 492 583
Sum langsiktig gjeld		**3 341 470**	**3 492 583**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	7 530
Leverandørgjeld		20 769	329 715
Påløpne renter		1 315	4 280
Annen kortsiktig gjeld		0	39 614
Sum kortsiktig gjeld		**22 084**	**381 140**
Sum gjeld		**3 363 554**	**3 873 723**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**716 054**	**941 869**

Sted:_____ Dato:_____

Eskil Sandblost	Cecilie Fasbender	Sture Arthur Nicolaysen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 19 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 229, bnr. 199 i Oslo kommune. Eiertomt på 388 kvm.
Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige med polisenr. 83531828.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	733 536	690 936
3610 Sameieinnbetalinger	0	400 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	246 197	173 809
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	152 402	132 482
Sum	**1 132 135**	**1 397 227**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	6 890	0
Sum	**6 890**	**0**

Konto 3990 gjelder kreditnota på kostnad ført i 2023

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	2 679
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	30 000	19 000
Sum	**34 230**	**21 679**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	41 925	39 212
6362 Skadedyrutryddelse	9 276	8 772
6392 Containerleie/tømming	0	3 160
Sum	**51 201**	**51 144**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	25 625
6602 Vedlikehold VVS	0	923 049
6603 Vedlikehold elektro	0	36 472
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	13 434
6630 Egenandel forsikring	10 000	4 000
6648 Vedlikehold dører og porter	29 996	4 702
Sum	**39 996**	**1 007 281**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 825	13 531
6730 Teknisk honorar	50 110	0
Sum	**61 935**	**13 531**

Konto 6714 omfatter årlig honorar for IN-avtale og forvaltningsmessig rådgivning.
Konto 6730 gjelder honorar og søknadsgebyr fra NCO og Plan- og bygningsetaten.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	46	121
7772 Omkostninger inkasso	474	0
7773 Omkostninger innkreving	1 183	544
7790 Andre kostnader	500	-41 000
7795 Husleietap	315	-703
Sum	**2 518**	**-41 039**

Konto 7790 gjelder miljøgebyr

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 931 854	284 354	-2 647 500
Sum opptjent egenkapital	**-2 931 854**	**284 354**	**-2 647 500**
Sum egenkapital	**-2 931 854**	**284 354**	**-2 647 500**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16367941247**	**12133949567**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2016
Rentesats:	7.20 %	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043	30.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	750 000	3 724 100
Lånesaldo 01.01:	750 000	2 742 583
Avdrag i perioden:	18 425	132 688
Lånesaldo 31.12:	**731 575**	**2 609 895**
Saldo 5 år frem i tid:	617 267	1 783 752

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133949567	1	334 781	334 781
	1	191 304	191 304
	2	188 912	377 824
	1	160 217	160 217
	3	150 651	451 953
	2	138 695	277 390
	2	121 956	243 912
	1	121 886	121 886
	1	117 173	117 173
	1	106 869	106 869
	1	74 130	74 130
	1	53 622	53 622
	1	51 519	51 519
	1	47 314	47 314
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367941247	1	84 855	84 855
	1	48 489	48 489
	3	47 883	143 649
	1	40 609	40 609
	3	38 185	114 555
	2	35 154	70 308
	4	30 912	123 648
	2	29 699	59 398
	1	27 275	27 275
	1	18 789	18 789

Langsiktig gjeld

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Tøyengata 39.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Tøyengata 39

Styreleder	Eskil Sandblost (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Sture Arthur Nicolaysen (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Cecilie Fasbender (sign.)	14.02.2025

Årsmelding 2024 - Sameiet Tøyengata 39

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eskil Sandblost
Styremedlem, Cecilie Fasbender
Styremedlem, Sture Arthur Nicolaysen

Styret i Sameiet Tøyengata 39 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Tøyengata 39 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Tøyengata 39 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 980231313

Sameiet Tøyengata 39 består av 19 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring

Sameiet Tøyengata 39 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 83531828. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Tøyengata 39 har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 18.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tøyengata 39

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tøyengata 39

Tidspunkt: Tirsdag 04.02.2025 kl. 18:00

Sted: I bakgården

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Bruksendring/reseksjonering i 1. etasje og kjeller etasje - seksjon 4

3 Bruksendring/reseksjonering i 1. etasje og kjeller etasje - seksjon 3

4 Bruksendring/reseksjonering i 1. etasje og kjeller etasje - seksjon 2

5 Bruksendring/reseksjonering i 1. etasje og kjeller etasje - seksjon 1 i kjeller (boder)

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Bruksendring/reseksjonering i 1. etasje og kjeller etasje - seksjon 4

Nico Eiendomsselskap AS (Sture Nicolaysen) ønsker å bruksendre og reseksjonere egne seksjoner/lokaler i 1. Etasje og kjeller.

Ved å redusere arealet til serveringslokalet til kun å være mot Tøyengata hvor det er store vinduer, mens areal mot Jens Bjelkes gate blir tilbakeført til boliger/leiligheter.

Derfor blir arealene til seksjon 2 og 3 innbyrdes endret, med en omfordeling av eierbrøken mellom disse seksjonen mens total arealet forblir det samme. Se vedlagte plantegninger.

Dette vil ikke vil ha noen innvirkning på eierbrøken til øvrige seksjoner i sameiet eller endring av felleskostnader. Kostnader og offentlige gebyrer med denne endringen dekkes i sin helhet av seksjonseier Nicolaysen og ikke sameiet.

Seksjon #4 er registrert i PBE som bolig, men har vært seksjonert som næringslokale og korrigeres med å reseksjonere som bolig.

Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Seksjon #4 reseksjoneres til bolig.

3. Bruksendring/reseksjonering i 1. etasje og kjeller etasje - seksjon 3

Seksjon #3 blir redusert i areal og blir reseksjonert fra næring tilbake til bolig. Se vedlagte plantegninger.

Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Seksjon #3 reduseres i areal og reseksjoneres til bolig.

4. Bruksendring/reseksjonering i 1. etasje og kjeller etasje - seksjon 2

Seksjon #2 forblir næringslokale/serveringslokale og overtar deler av arealet til #3 slik at seksjon #2 blir større samlet areal, mens samlet total areal for #2 og #3 forblir det likt. Se vedlagte plantegninger.

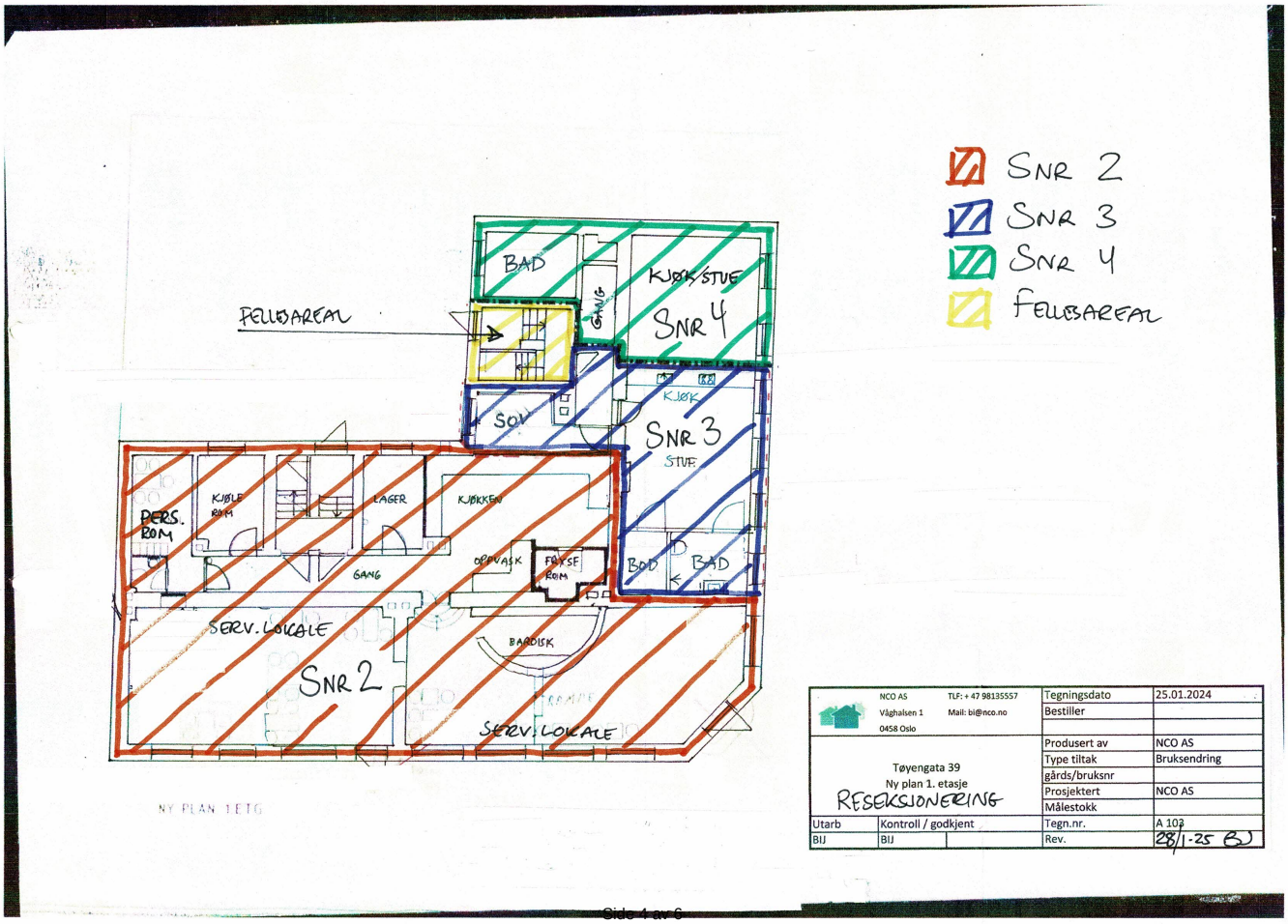
Utvidelse av eksisterende bruksenheter krever 2/3 flertall.

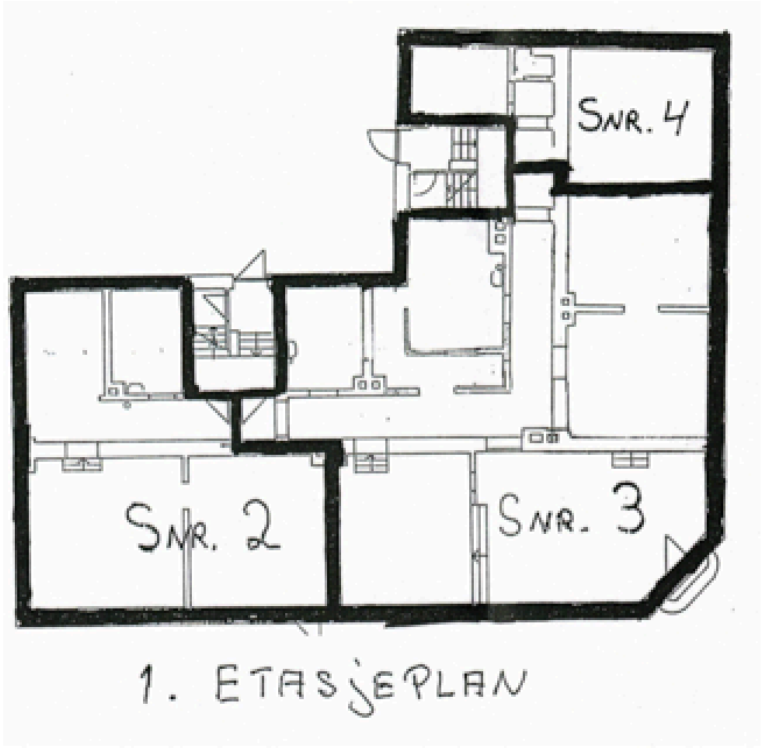
Forslag til vedtak: Seksjon #2 øker areal fra seksjon #3 og forblir næring

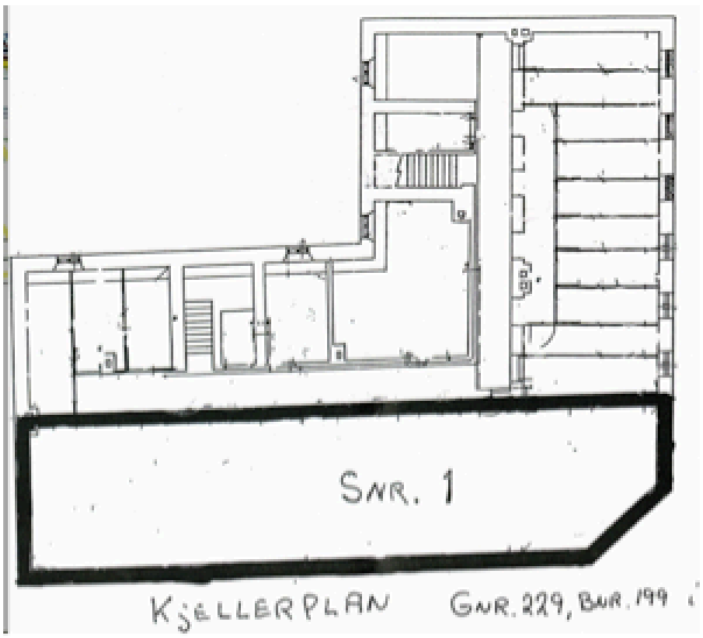
5. Bruksendring/reseksjonering i 1. etasje og kjeller etasje - seksjon 1 i kjeller (boder)

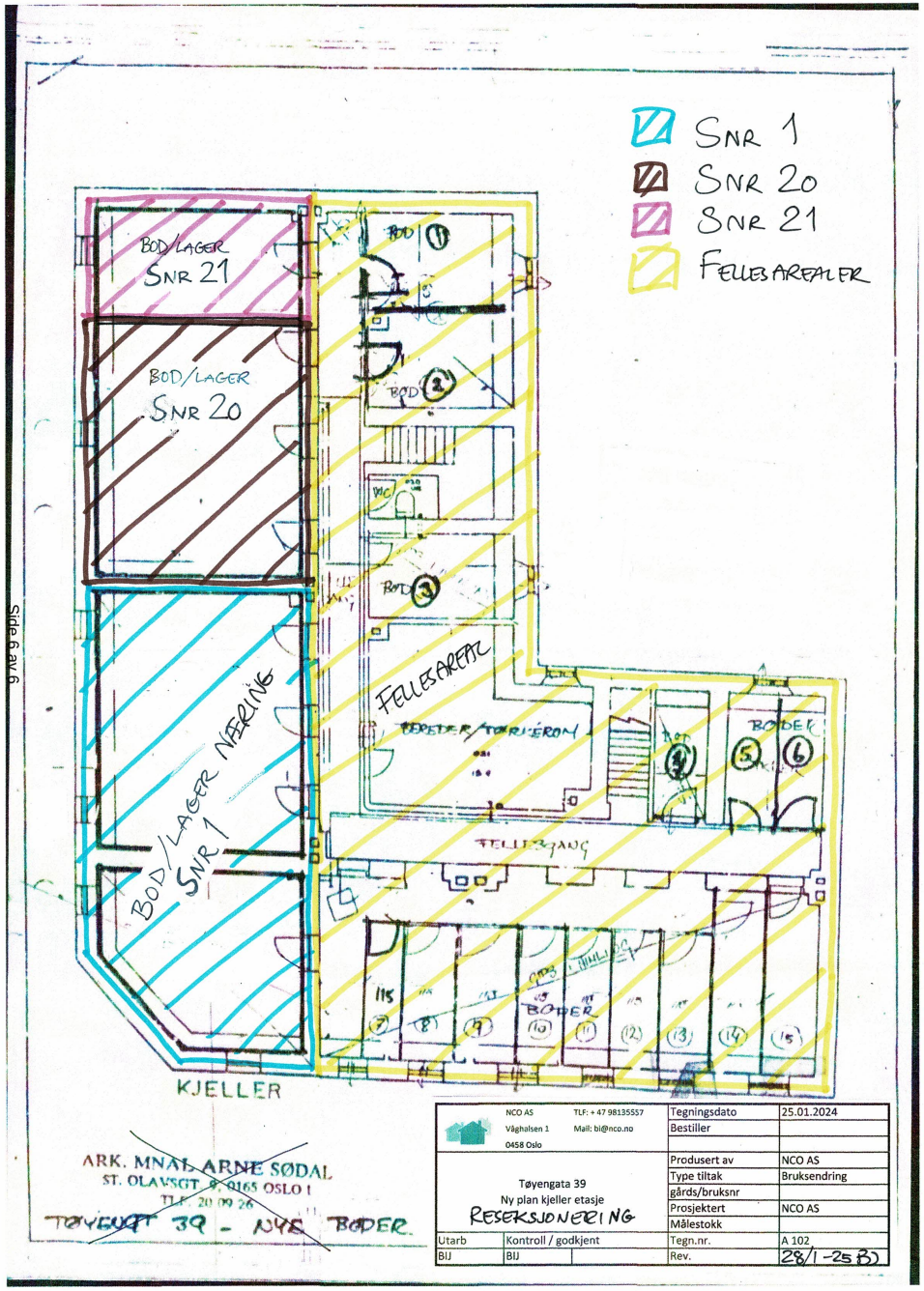
Seksjon #1 i kjeller (boder ut mot Tøyengata) deles inn i 3 nye seksjoner med samme total areal, som skal være boder til seksjon #2, #3 og #4. Se vedlagte plantegninger. Eierskapet med tilhørende felleskostnader til disse vil overføres til seksjonseier av seksjon #2, #3 og #4.

Forslag til vedtak: Seksjon #1 i kjeller deles inn i 3 nye seksjoner/boder.


SNR 2
SNR 3
SNR 4
FELLESAREAL
BAD
GANG
KJØK/STUE
SNR 4
FELLESAREAL
SOV
KJØK
SNR 3
STUE
PERS. ROM
KJØLE ROM
LAGER
KJØKKEN
GANG
OPPVASK
FØYSE ROM
BOD
BAD
SERV. LOKALE
SNR 2
BARDISK
SERV. LOKALE
NY PLAN 1ETG
NCO AS
Våghalsen 1
0458 Oslo
TLF: + 47 98135557
Mail: bi@nco.no
Tøyengata 39
Ny plan 1. etasje
REFERANSJONERING
Tegningsdato 25.01.2024
Bestiller
Produsert av NCO AS
Type tiltak Bruksendring
gårds/bruksnr
Prosjektert NCO AS
Målestokk
Utarb BIJ
Kontroll / godkjent BIJ
Tegn.nr. A 103
Rev. 28/1-25 BJ


SNR. 4
SNR. 2
SNR. 3
1. ETASJEPLAN


SNR. 1
KJELLERPLAN
GNR. 229, BNR. 199


SNR 1
SNR 20
SNR 21
FELLESAREALER
BOD/LAGER SNR 21
BOD/LAGER SNR 20
BOD/LAGER NÆRING SNR 1
FELLESAREAL
BØDER
KJELLER
ARK. MNAL ARNE SØDAL
ST. OLAVSGT. 9, 0165 OSLO I
TØYENGT 39 - NYE BØDER.
NCO AS
Våghalsen 1
0458 Oslo
TLF: + 47 98135557
Mail: bi@nco.no
Tøyengata 39
Ny plan kjeller etasje
REKSJONERING
Tegningsdato 25.01.2024
Bestiller
Produsert av NCO AS
Type tiltak Bruksendring
gårds/bruksnr
Prosjektert NCO AS
Målestokk
Utarb BIJ
Kontroll / godkjent
Tegn.nr. A 102
Rev. 28/1 -25 BJ



INNKALLING 2026

Sameiet Tøyengata 39

Torsdag 12.03.2026 kl. 18:00
I bakgården hvis været tillater det

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Tøyengata 39

Møtet finner sted torsdag 12.03.2026 kl. 18:00 - I bakgården hvis været tillater det

Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppdatering av antall seksjoner i sameiets vedtekter

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av to medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 40 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av antall seksjoner i sameiets vedtekter

I 2025 ble det gjort en reseksjonering som utvidet antall seksjoner fra 19 seksjoner til 21 seksjoner (ref. protokoll fra ekstraord. årsmøte 04.02.2025). Det betyr at også sameiets vedtekter bør endres til korrekt antall seksjoner (se andre setning i § 1). Styret foreslår at følgende setning i vedtektene endres fra tidligere antall 19 seksjoner til 21 seksjoner:

"*Eiendommen gnr. 229, bnr. 1999, Tøyengt. 39 ligger i sameie mellom eierne av de 19 eierseksjonene som bygningen på eiendommen er oppdelt i*"

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Vedtektene §1, andre setning, endres til:

"*Eiendommen gnr. 229, bnr. 1999, Tøyengt. 39 ligger i sameie mellom eierne av de **21 eierseksjonene** som bygningen på eiendommen er oppdelt i*"

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder Eskil Sandblost - Valgt fra 08.04.2024. Valgt for 2 år
Styremedlem Trine Dora Finseth - Valgt fra 18.03.2025. Valgt for 1 år
Styremedlem Sture Arthur Nicolaysen - Valgt fra 08.04.2024. Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder i sameiet for perioden 2026-2028

6.2 Valg av to medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i sameiet for perioden; én for perioden 2026-2027 og én for perioden 2026-2028.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges minst ett varamedlem i sameiet for perioden 2026-2027.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**693 970**	**560 729**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	244 961	284 354
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-162 947	-151 113
B. Endring arbeidskapital	**82 014**	**133 241**
C. Arbeidskapital	**775 984**	**693 970**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	824 533	716 054
Kortsiktiggjeld	-48 550	-22 084
C Arbeidskapital	**775 984**	**693 970**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Tøyengata 39

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 129 054	1 132 135	1 151 482	1 155 154
Sum leieinntekt		**1 129 054**	**1 132 135**	**1 151 482**	**1 155 154**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	6 890	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**6 890**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 129 054**	**1 139 025**	**1 151 482**	**1 155 154**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	2 679	4 230	3 000	7 050
Styrehonorar	3	19 000	30 000	19 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		56 768	43 152	45 000	44 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	54 360	51 201	56 500	60 000
Kommunale avgifter/renovasjon		204 690	189 279	212 900	211 365
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	2 000	2 500
Reparasjon og vedlikehold	5	75 614	39 996	35 000	190 000
Forretningsførerhonorar		70 490	67 844	70 500	74 000
Andre honorar	6	29 865	61 935	10 000	13 000
Kontorkostnad		0	84	0	0
TV/bredbånd		80 712	75 012	77 000	85 000
Kontingenter og gaver		3 975	2 345	2 000	2 000
Forsikringer		87 682	76 610	88 000	96 000
Andre kostnader	7	2 863	2 518	1 000	2 000
Sum kostnad		**688 698**	**644 205**	**621 900**	**836 915**
Driftsresultat		**440 356**	**494 820**	**529 582**	**318 239**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		35 983	37 535	0	0
Rentekostnad		231 378	248 000	236 278	216 359
Netto finansposter		**195 395**	**210 466**	**236 278**	**216 359**
Årsresultat		**244 961**	**284 354**	**293 304**	**101 880**
Overført sameiekapital		244 961	284 354	0	0
SUM OVERFØRINGER		**244 961**	**284 354**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Tøyengata 39

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		13 564	15 829
Andre kortsiktige fordringer		10 909	2 350
Forskuddsbetalte kostnader		48 461	46 397
Innestående konsernkonto og bank		751 599	651 478
Sum omløpsmidler		**824 533**	**716 054**
SUM EIENDELER		**824 533**	**716 054**

Balanse 2025 Sameiet Tøyengata 39

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 402 539	-2 647 500
Sum opptjent egenkapital		**-2 402 539**	**-2 647 500**
Sum egenkapital	8	**-2 402 539**	**-2 647 500**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	3 178 523	3 341 470
Sum langsiktig gjeld		**3 178 523**	**3 341 470**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 383	20 769
Påløpne renter		1 167	1 315
Sum kortsiktig gjeld		**48 550**	**22 084**
Sum gjeld		**3 227 073**	**3 363 554**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**824 533**	**716 054**

Sted: Oslo Dato: 19/2-26

Eskil Sandblost
Eskil Sandblost
Styreleder

Trine Dora Finseth
Trine Dora Finseth
Styremedlem

Sture A. Nicolaysen
Sture Arthur Nicolaysen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 19 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 229, bnr. 199 i Oslo kommune. Eiertomt på 388 kvm.
Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige med polisenr. 83531828.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	734 722	733 536
3650 Innkrevde felleskostn. renter	232 373	246 197
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	161 960	152 402
Sum	**1 129 054**	**1 132 135**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	6 890
Sum	**0**	**6 890**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	2 679	4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	19 000	30 000
Sum	**21 679**	**34 230**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6361 Fast renhold	44 581	41 925
6362 Skadedyrutryddelse	9 780	9 276
Sum	**54 360**	**51 201**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	8 119	0
6602 Vedlikehold VVS	37 500	0
6603 Vedlikehold elektro	10 648	0
6630 Egenandel forsikring	12 000	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	7 347	29 996
Sum	**75 614**	**39 996**

Note 6 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 865	11 825
6730 Teknisk honorar	18 000	50 110
Sum	**29 865**	**61 935**

Konto 6714 omfatter årlig honorar for IN-avtale og forvaltningsmessig rådgivning.
Konto 6730 gjelder honorar og søknadsgebyr fra NCO ifm. utskillelse av loft.

Note 7 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	155	46
7772 Omkostninger inkasso	1 506	474
7773 Omkostninger innkreving	1 319	1 183
7790 Andre kostnader	0	500
7795 Husleietap	-117	315
Sum	**2 863**	**2 518**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 647 500	244 961	-2 402 539
Sum opptjent egenkapital	**-2 647 500**	**244 961**	**-2 402 539**
Sum egenkapital	**-2 647 500**	**244 961**	**-2 402 539**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	**16367941247**	**12133949567**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2016
Rentesats:	6.70 %	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043	30.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	750 000	3 724 100
Lånesaldo 01.01:	731 575	2 609 895
Avdrag i perioden:	19 859	143 088
Lånesaldo 31.12:	**711 716**	**2 466 807**
Saldo 5 år frem i tid:	584 166	1 564 169

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133949567	1	351 721	351 721
	2	178 555	357 110
	3	142 392	427 176
	2	131 091	262 182
	1	116 138	116 138
	2	115 270	230 540
	1	115 203	115 203
	1	110 749	110 749
	1	109 284	109 284
	1	101 010	101 010
	1	70 066	70 066
	1	55 181	55 181
	1	50 682	50 682
	1	48 694	48 694
	1	44 720	44 720
	1	16 350	16 350
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367941247	1	97 293	97 293
	3	46 583	139 749
	3	37 148	111 444
	2	34 200	68 400
	4	30 073	120 292
	2	28 893	57 786
	2	26 535	53 070
	1	24 766	24 766
	1	18 279	18 279
	1	15 921	15 921
	1	4 717	4 717

Langsiktig gjeld

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet.

Årsmelding 2025 - Sameiet Tøyengata 39

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eskil Sandblost
Styremedlem, Trine Dora Finseth
Styremedlem, Sture Arthur Nicolaysen

Styret i Sameiet Tøyengata 39 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Tøyengata 39 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Tøyengata 39 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 980231313

Sameiet Tøyengata 39 består av 21 eierseksjoner.

Forretningsførsel

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring

Sameiet Tøyengata 39 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 83531828. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Tøyengata 39 har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

T-39 Styrets oppsummering 2025

Det er etablert to nye boligseksjoner i 1. Eta oppgang B. iht. reseksjonering.
En seksjon er for tiden under arbeid med etablering av bad og tilhørende rør ned i kjeller.

Styret har fylt / kjørt bort flere hengere med gjensatte ting i kjellergangen. Oppfordrer seksjonseiere til gang før leietakere flytter ut. Det settes stadig artikler nede i gangen ved utflytting.Kan medføre brannfare og hindre ferdsel at sette står ting i fellesareal og ganger. Alt i gang kan/vil bli kastes.
Styret vurderer å fjerne barnevogn skuret i bakgården, da det ikke brukes lenger og ser falle ferdig ut.

Opprettet høyrente konto for hvor ledig kapital (vedlikeholdsfond) er avsatt. Saldo 502.000,-

I august 2025 var det arbeid med vannlekkasje fra 5 og ned til stuetak i 4 etasje i oppgang A, grunnet lekkasje fra en oppvaskmaskin. Dekket av forsikring.

I januar 2026 vannlekkasje i leilighet i 2 etasje i oppgang A med vann ned i næringslokale, grunnet et rør som ikke var plugget korrekt og det sprakk. Dekket av forsikring.

Utbedring av 10 løse/manglende fronter av trappetrinnene og ny plate i inngangsdør til gate som kan males til sommeren

Jobber med å få reparert calling anlegg til en leilighet og montere inn i en ny seksjon. Utfordring er at anlegget er svart gammelt og sliter med å finne deler, men trolig lar det seg ordne – men tar tid. På sikt må calling anlegg byttes.

Utbreding og skiftet en verandadør og vindu på en loftsleilighet som ikke lot seg lukke etter 45 år.

Mandag 18. mars 2019

Vedtekter

Sameiet Tøyengata 39
Orgnr. 980 231 313

Vedtatt på årsmøte 18. mars 2019

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Tøyengt. 39.

Eiendommen gnr. 229, bnr. 1999, Tøyengt. 39 ligger i sameie mellom eierne av de 19 eierseksjonene som bygningen på eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes bruksenhetsareal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Dog har Svein Nicolaysen en stetsevarig eksklusiv bruksrett til dagens gårdsplass, som i henhold til avtale av 15. mai 1987 med AS Oslo Byfornyelse, vil bli innlemmet i et felles garasjeanlegg med Jens Bjelkesgt. 42, slik at ny gårdsplass i Tøyengt. 39 vil bli oppe på selve taket til garasjeplanet.

Avtalen bygger på salg av tinglyst del av tomten til Oslo Byfornyelse, slik at et nybygg kan bygges helt inn til gavlen på Tøyengt. 39. Det vil bli anlagt felles ny gårdsadkomst gjennom nybygget, og nye inngangsdører i Tøyengt. 39, blir flyttet kostnadsfritt en etasjehøyde opp.

Som betaling for tomtesalget i 1987, skal Svein Nicolaysen motta gjenværende 4 –fire– garasjeplasser i nyanlegget fortrinnsvis på den gjenværende grunn av Tøyengt. 39. Disse plassene er Svein Nicolaysens personlige eksklusive rettigheter, og kan fritt utleies eller overdras på juridisk aktuell måte av etterfølgende rettighetshavere.

Garasjeplassene er imidlertid Sameiet Tøyengt. 39 uvedkommende og alle driftskostnader plassene måtte pådra seg, er eneansvar for brukerne av plassene (eiere).

Til hver seksjon hører 2 boder som er anvist av sameiet og er bruksmessig uoppsigelig knyttet til sin seksjon.

§ 2

Bruksenhetene må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 3

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene sameiet har, i henhold til sin sameiebrøk.

§ 5

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 6

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 7

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal være innsendt skriftlig til styret senest 21 dager før årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og regnskap.

§ 8

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og innkalling skjer skriftlig med minst 3 dagers og høyst 20 dagers varsel.

§ 9

Det ordinære årsmøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg av styre og revisor.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av den årsmøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen undertegnes av møteleder og 1 seksjonseier valgt av seksjonseierne.

§ 10

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 11

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan delta i en avstemning om

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4. pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
5. Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig, jf. eierseksjonslovens § 48.

§ 12

Sameiet skal ha et styre, og styret velges av årsmøtet. Styret skal bestå av fra 1 til 3 medlemmer, samt et varamedlem. Styrets leder velges særskilt.

§ 13

Styrelederen innkaller til styremøter etter behov, eller når minst halvparten av styremedlemmer krever det. Styremøtene ledes av styrelederen. Ved forfall fra sistnevnte, velger styret en møteleder. Til styremøtet innkalles også varamedlemmet, som ikke har stemmerett når styret ellers møter fulltallig.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret fører protokoll over sine forhandlinger, og denne skal underskrives av de fremmøtte medlemmer.

§ 14

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Det hører inn under styret å ansette og si opp forretningsfører eller vaktmesterorgan, samt gi instruks for slik tjeneste. Hertil fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktige med 2 medlemmer tilstede.

For øvrig gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 12.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Tøyengata 39 tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - I bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sture Arthur Nicolaysen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 19.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av ett medlem til styret

Det skal velges ett styremedlem i sameiet for 1 eller 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Trine Dora Finseth for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges minst ett varamedlem i sameiet for 1 år.

Vedtak:
Ingen ble valgt.

Protokoll for Sameiet Tøyengata 39

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Sture Arthur Nicolaysen (sign.)	19.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Tøyengata 39 torsdag 12.03.2026 kl. 18:00 - I bakgården hvis været tillater det.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sture Arthur Nicolaysen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 50 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av antall seksjoner i sameiets vedtekter

I 2025 ble det gjort en reseksjonering som utvidet antall seksjoner fra 19 seksjoner til 21 seksjoner (ref. protokoll fra ekstraord. årsmøte 04.02.2025). Det betyr at også sameiets vedtekter bør endres til korrekt antall seksjoner (se andre setning i § 1). Styret foreslår at følgende setning i vedtektene endres fra tidligere antall 19 seksjoner til 21 seksjoner:

"*Eiendommen gnr. 229, bnr. 1999, Tøyengt. 39 ligger i sameie mellom eierne av de 19 eierseksjonene som bygningen på eiendommen er oppdelt i*"

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder i sameiet for perioden 2026-2028

Vedtak:
Valgt ble: Eskil Sandblost for 2 år.

6.2 Valg av to medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i sameiet for perioden; én for perioden 2026-2027 og én for perioden 2026-2028.

Vedtak:
Valgt ble: Sture Arthur Nicolaysen for 2 år.

Valgt ble: Bilal Hussain for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges minst ett varamedlem i sameiet for perioden 2026-2027.

Vedtak:
Valgt ble: Trine Dora Finseth for 1 år.

Protokoll for Sameiet Tøyengata 39

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	12.03.2026
Protokollvitne	Sture Arthur Nicolaysen (sign.)	13.03.2026

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tøyengata 39 tirsdag 04.02.2025 kl. 18:00 - I bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Sture Arthur Nicolaysen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Sture Arthur Nicolaysen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Thibaud Freyd

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 10

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Bruksendring/reseksjonering i 1. etasje og kjeller etasje - seksjon 4

Nico Eiendomsselskap AS (Sture Nicolaysen) ønsker å bruksendre og reseksjonere egne seksjoner/lokaler i 1. Etasje og kjeller.

Ved å redusere arealet til serveringslokalet til kun å være mot Tøyengata hvor det er store vinduer, mens areal mot Jens Bjelkes gate blir tilbakeført til boliger/leiligheter.

Derfor blir arealene til seksjon 2 og 3 innbyrdes endret, med en omfordeling av eierbrøken mellom disse seksjonen mens total arealet forblir det samme. Se vedlagte plantegninger.

Dette vil ikke vil ha noen innvirkning på eierbrøken til øvrige seksjoner i sameiet eller endring av felleskostnader. Kostnader og offentlige gebyrer med denne endringen dekkes i sin helhet av seksjonseier Nicolaysen og ikke sameiet.

Seksjon #4 er registrert i PBE som bolig, men har vært seksjonert som næringslokale og korrigeres med å reseksjonere som bolig.

Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 2/3 flertall

Antall stemmer for: 10

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

3. Bruksendring/reseksjonering i 1. etasje og kjeller etasje - seksjon 3

Seksjon #3 blir redusert i areal og blir reseksjonert fra næring tilbake til bolig. Se vedlagte plantegninger.

Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 2/3 flertall

Antall stemmer for: 10

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

4. Bruksendring/reseksjonering i 1. etasje og kjeller etasje - seksjon 2

Seksjon #2 forblir næringslokale/serveringslokale og overtar deler av arealet til #3 slik at seksjon #2 blir større samlet areal, mens samlet total areal for #2 og #3 forblir det likt. Se vedlagte plantegninger.

Utvidelse av eksisterende bruksenheter krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 2/3 flertall

Antall stemmer for: 10

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5. Bruksendring/reseksjonering i 1. etasje og kjeller etasje - seksjon 1 i kjeller (boder)

Seksjon #1 i kjeller (boder ut mot Tøyengata) deles inn i 3 nye seksjoner med samme total areal, som skal være boder til seksjon #2, #3 og #4. Se vedlagte plantegninger.
Eierskapet med tilhørende felleskostnader til disse vil overføres til seksjonseier av seksjon #2, #3 og #4.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 10

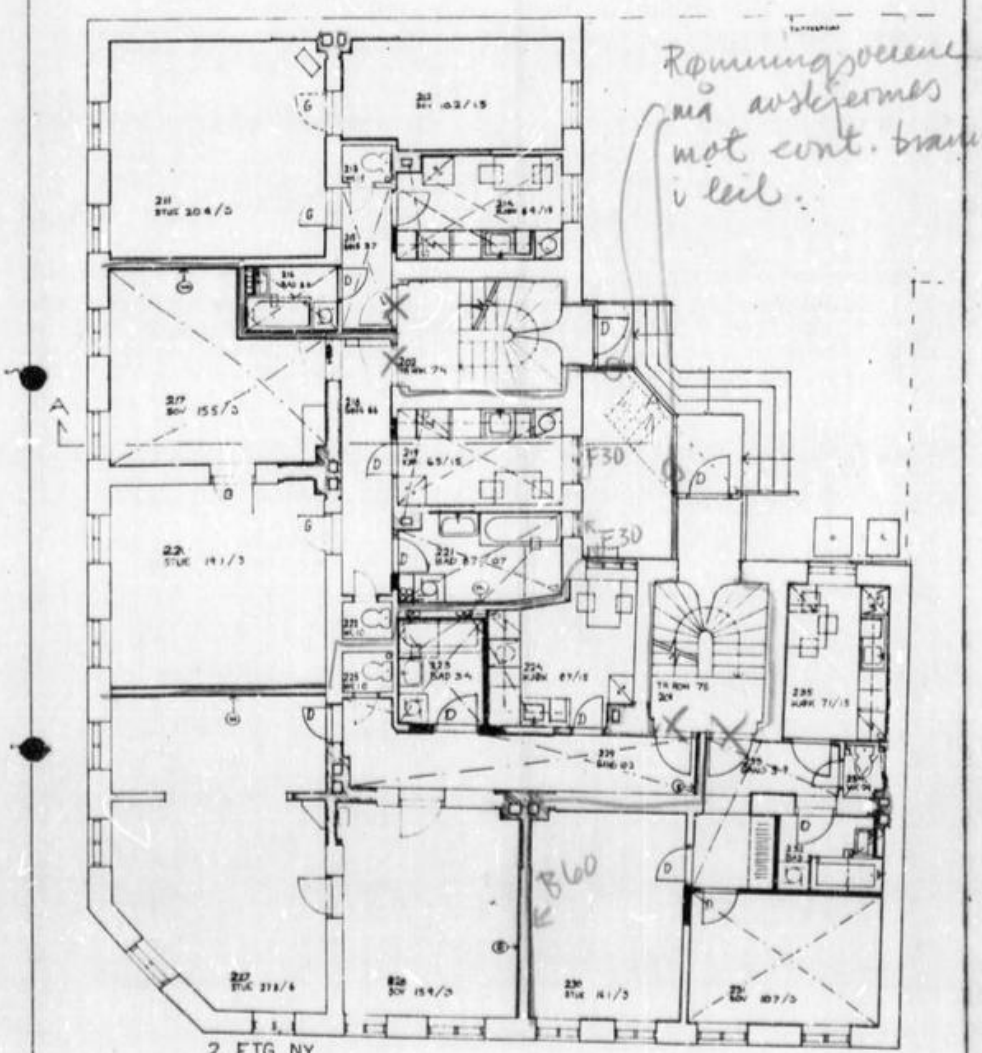
Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Tøyengata 39

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sture Arthur Nicolaysen (sign.)	10.02.2025
Protokollvitne	Thibaud Freyd (sign.)	10.02.2025



2. ETG NY
LEIEAREAL:

LEIL.	NR2A	50.2M²
LEIL.	NR2B	62.2M²
LEIL.	NR2C	77.0M²
LEIL.	NR2D	48.1M²

NR. 05 B

TEGNFORKLARING:

RIVING:

- Riving av vegg
- Riving av vinduer og dører inkl. karm
- Større hulltaking i gulv
- Riving av fast inventar

MOTTATT
3 - MAR 1989
Oslo Bygningskontroll

NY PLAN:

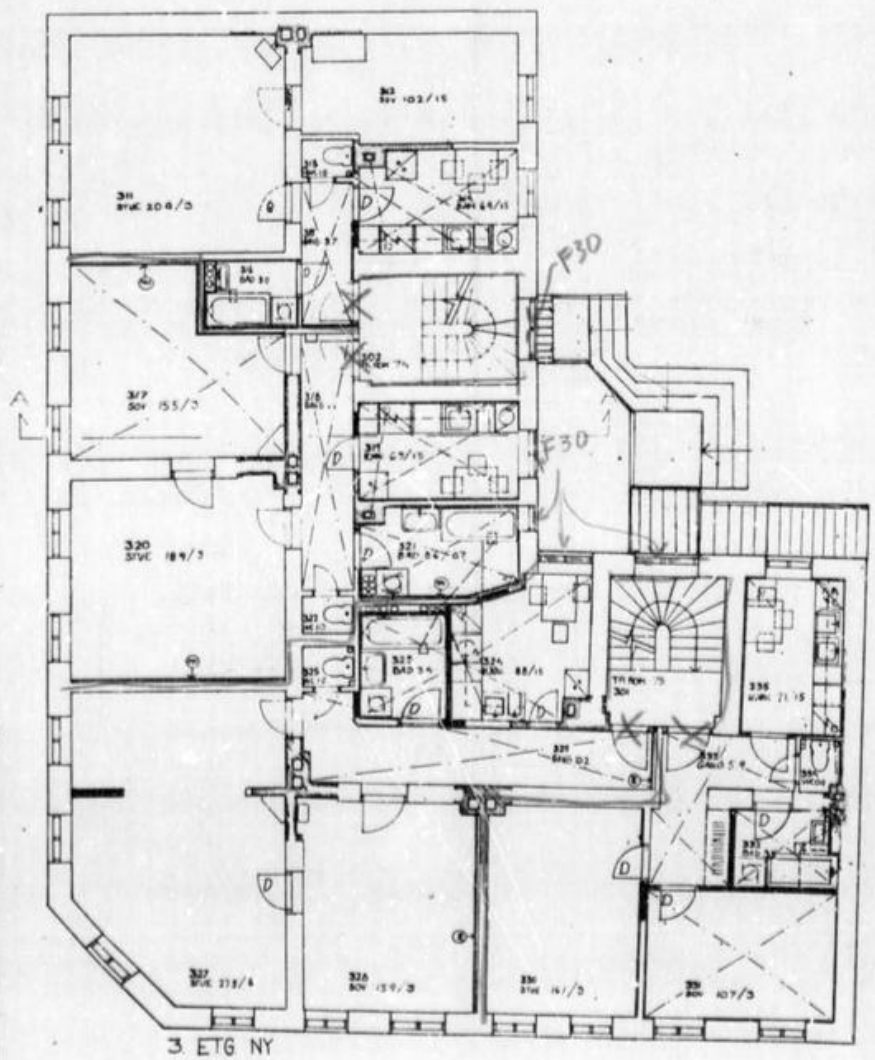
- Nye vegger - gjenkledn.av åpninger, 73 mm stendere
- Nye vegger - gjenkledn.av åpninger, 98 mm stendere
- Nye vegger - gjenkledn.av åpninger, 2x73 mm stendere
- Platekledning på vegg
- Utlektet platekledning med mineralull
- Markering av mineralull i vegg
- Markering av arbeider i himling
- Markering av skjulte arbeider
- Nye vertikale ventilasjonskanaler
- Nye reguleringsventiler
- Avløpsrør
- Vannledning
- Nye dører
- Nye vinduer
- Ny W.C.
- Ny servant
- Ny dusj
- Sluk
- Nytt badekar
- Varmtvannsbereder
- Oppvaskbenk
- Gryteskap
- Skuffseksjon
- Overskap
- Plass for kjøleskap
- Plass for komfyr
- Plass for vaskemaskin
- Sikringsskap/stigeledning

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 JAN. ...

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

28

TØYENGATA 39	25.06.87		
REHABILITERING AV LEILIGHETER			
2. ETG. PLANER	105		
ARNE SØDAL arkitekt MNAL OSLO 2	M = 1:100	23/1-89 KORR	FJERNING AV HOS + NYE VENTILASJONSKANALER



3. ETG NY
LEIEAREAL:

LEIL.	NR3A	502M²
LEIL.	NR3B	622M²
LEIL.	NR3C	770M²
LEIL.	NR3D	481M²

NR. 06 B

TEGNFORKLARING:

RIVING:

- Riving av vegg
- Riving av vinduer og dører inkl. karm
- Større hulltaking i gulv
- Riving av fast inventar

MOTTATT
3 - MAR 1999
Oslo Bygningskontroll

NY PLAN

- Nye vegger – gjenkledn. av åpninger, 73 mm stendere
- Nye vegger – gjenkledn. av åpninger, 98 mm stendere
- Nye vegger – gjenkledn. av åpninger, 2x73 mm stendere
- Platekledning på vegg
- Utlektet platekledning med mineralull
- Markering av mineralull i vegg
- Markering av arbeider i himling
- Markering av skjulte arbeider
- Nye vertikale ventilasjonskanaler
- Nye reguleringsventiler
- Avløpsrør
- Vannledning

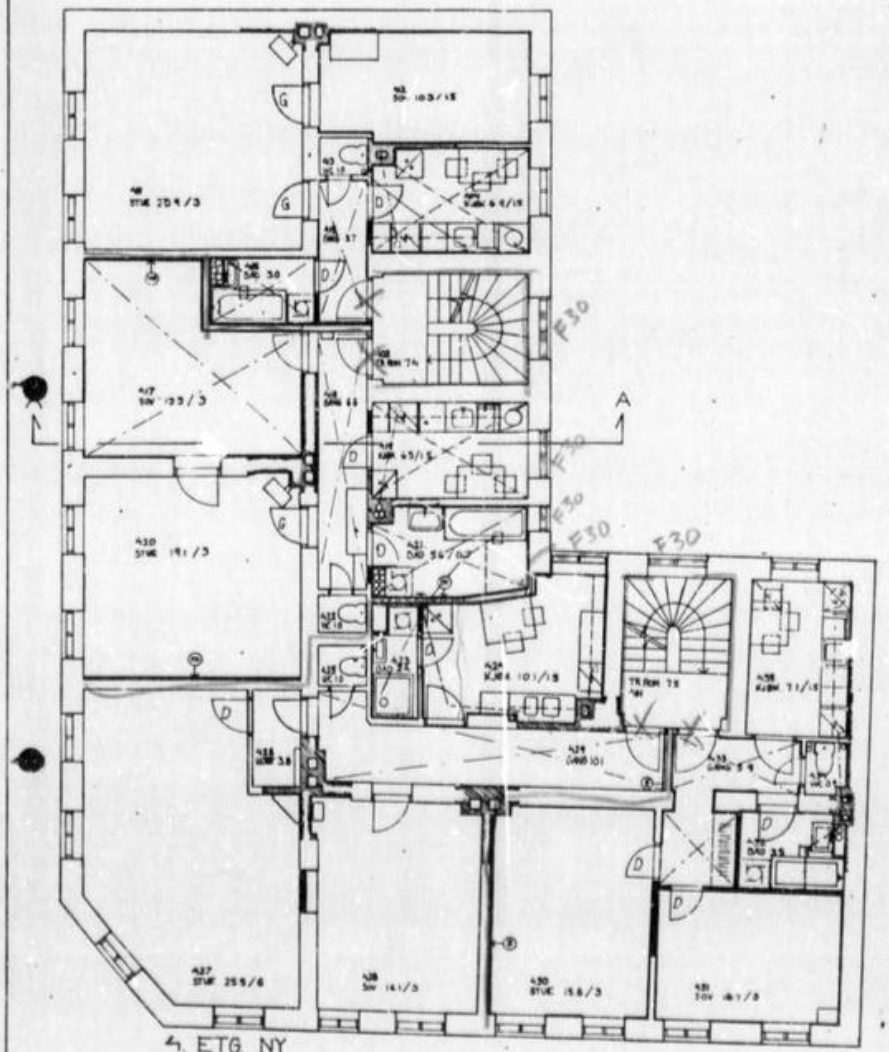
- Nye dører
- Nye vinduer
- Ny W.C.
- Ny servant
- Ny dusj
- Sluk
- Nytt badekar
- Varmtvannsbereder
- Oppvaskbenk
- Gryteskap
- Skuffseksjon
- Overskap
- Plass for kjøleskap
- Plass for komfyr
- Plass for vaskemaskin
- Sikringsskap/stigeledning

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 JAN. 1989

TECNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

27

TØYENGATA 39	25.06.87		
REHABILITERING AV LEILIGHETER			
3. ETG. PLANER	104		
ARNE SØDAL, arkitekt mnaa, OSLO	M = 1:100	23/1-89 KORR	FJERNING AV HEIS + NYE VENTILASJONSKANALER



4. ETG. NY
LEIEAREAL:

LEIL.	NR4A	50.2M²
LEIL.	NR4B	62.2M²
LEIL.	NR4C	77.0M²
LEIL.	NR4D	48.1M²

NR. 07 B

TEGNFORKLARING:

RIVING:

- Riving av vegg
- Riving av vinduer og dører inkl. karm
- Større hulltaking i gulv
- Riving av fast inventar

MOTTATT
3 - MAR 1989
Oslo Bygningskontroll

NY PLAN:

- Nye vegger - gjenkledn.av Åpninger, 73 mm stendere
- Nye vegger - gjenkledn.av Åpninger, 98 mm stendere
- Nye vegger - gjenkledn.av Åpninger, 2x73 mm stendere
- Platekledning på vegg
- Utlektet platekledning med mineralull
- Markering av mineralull i vegg
- Markering av arbeider i himling
- Markering av skjulte arbeider
- Nye vertikale ventilasjons-kanaler
- Nye reguleringsventiler
- Avløpsrør
- Vannledning
- Nye dører
- Nye vinduer
- Ny W.C.
- Ny servant
- Ny dusj
- Sluk
- Nytt balekar
- Varmtvannsbereder
- Oppvaskbenk
- Gryteskap
- Skuffseksjon
- Overskap
- Plass for kjøleskap
- Plass for komfyr
- Plass for vaskemaskin
- Sikringsskap/stige-ledning

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 5 JAN. 19..

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

29

TØYENGATA 39	25.06.87		
REHABILITERING AV LEILIGHETER			
4. ETG. PLANER	106		
ARNE SØDAL, arkitekt mnaa, OSLO	M = 1:100	23/1 - 89 KORR	FJERNING AV HEIS OG ADKOMST BALKONG + NYE VENTILASJONSKANALER

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Tøyengata 39				JOURN.NR.	87/103448
ARB'S ART	Rehabilitering og innr. leilighet på loft				GNR./BNR.	229/199
BYGGHERRE	Svein Nicolaysen				SEKSJONSNR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERD.REGIST.	FERD.ATTEST
		6/6-88	16/6-89		18/2-91	

Ved ferdigbesiktigelsen at flg. punkter notert:

1. Hems over loftsleiligheter er ikke kommet til utførelse. Ansvarshavende Bjørn Haakstad opplyser at hemsene ikke vil bli utført. Tegn. nr. 44 som viser hemsplassering kan derved utgå.

2. Bod i begge trappeoppg. mangler tilfredstillende ventilasjon.

3. Bygningskontrollen, etter skriftlig anbefaling fra brannvesenet, vil i dette tilfelle ikke motsette seg at B-15 S derer mellom boder og korridor på loft godkjennes som B-30 S. Dette da 13 mm. gips på derbladets baksside er montert.

4. Bekreftelse fra godkjent malermester om at skille mellom trappeoppg. og kjeller er malt med brannhemmende maling, må innsendes. Skille/konstruksjonen må tilfredstille brannklasse min. B-60.

5. Det ble konstatert at arbeidet i kjeller er identisk etter tegn. med vårt stempel nr. 45. Denne tegn. er ikke approbert, da bodene ikke tilfredstiller kravet på min. 5 m2 sportsbod pr. leil. Ansvarshavendes redegjørelse avventes.

Fra tidl. ferdigbesikt.: I. Korr. plan- og fasadetegn. må innsendes, da det ikke samsvarer med det utførte. Kjellerplan må også innsendes.

II. Hvis garasjeplass ikke skal opparbeides i bakgård, må utomhusterrenget opparbeides og utomhusplan innsendes.

Pkt 1 og 3 kan ikke betegnes som mangler. Forholdet anses ikke for så vesentlig at denne gamle saken må forfølges.

Avsluttet Oslo 7/6-94

Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REGISTR.	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BRUKTIL	BRUKTIL
VILPROSJ.	X					

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			25/5-94	ØN
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			25/5-94	ØN
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Tøyenstua AS
Tøyengt. 39
0578 OSLO

Dato: 27 DES. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407626-3 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531.8

Byggeplass:	TØYENGATA 39	Eiendom:	229/199
Tiltakshaver:	Tøyenstua AS	Adresse:	Tøyengata 39, 0578 OSLO
Søker:	Ing. Rune Hansen	Adresse:	Postboks 17 Lindebergåsen, 1003 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

(GJENOPPTAGELSE AV HENLAGT BYGGESAK – GAMMELT SAKSNR..: 88/4683)

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av mottatte dokumentasjon.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
saksbehandler

H.A. Rasch-Olsen
Sidemannskontrollør

Kopi til: Rune Hansen, Postboks 17 Lindebergåsen, 1003 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TRENDY RØR AS
Inngang C13 Professor Birkelands vei 24C
1081 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.06.2024
	202318127 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse: TØYENGATA 39A
Tiltakshaver: SAMEIET TØYENGATA 39
Tiltakstype: Anlegg for vann og avløp

Eiendom: 229/199
Søker: TRENDY RØR AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Tøyengata 39 A - Bunnledninger og vanninnlegg

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av bunnledninger og vanninnlegg, mottatt 12.06.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202318127			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Hovedledningskart		23.10.2023	1/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Kopi til:
SAMEIET TØYENGATA 39, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Bjørn Inge Jansson

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ROMERIKE SVAKSTRØM AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Dato: 17.08.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201601499-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TØYENGATA 39 A OG B	Eiendom:	229/199/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET TØYENGATA 39	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	ROMERIKE SVAKSTRØM AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Tøyengata 39 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarm, mottatt 28.07.2016.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.08.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:

SAMEIET TØYENGATA 39, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, styret-toyengata39@gmail.com

Innv.
3. Tegn.

BYGNINGSCHEFEN
Journ. Nr. 961/34
OSLO

Modt.

Ekspedisjons-Dokument

angående Innredn. for vannklosetter

på matr.-nr. 39. Tøiengaten

innlevert 4. juni 1934 Attestert

Overmedes Oslo helseråd.
Oslo 14/6-34
Pp. Magnus.

A. Kielland

SB/VW.

Ad: 39 Tøiengaten, jnr. 579/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Den gamle privetbygning må rives og grunnen desinfiseres. W.C. rummene må innredes i overensstemmelse med forskriftene. Veggene må være lydisolerende.

Oslo helseråd den 13. juni 1934.

Efter bemyndigelse

Mottatt 13 JUNI 1934

Alf. d. Lindal

Sigurd Bay

p.d.t. til innstilling
Oslo 14/6-34
Pp. Magnus

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
c/o Kjell Solbakken Damveien 2
1923 SØRUM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.10.2022
	202209048 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	TØYENGATA 39	Eiendom:	229/199/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET TØYENGATA 39	Søker:	FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Tøyengata 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorstein, mottatt 3.10.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202209048			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET TØYENGATA 39, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

B.D.J.-No. 355/93
6 Bilag
+1 dr
Grundriss
Situationsplan
4 Signinger
3 Tegninger 4/10 93.
~~Hoved-No. 1971~~

1971/93 2146-93 2178-93 2401/93

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, Privet

paa Matr.-No. 39 Tøiengade

Indleveret 4de Oktober 93. Attesteret 16. 1. 95

Overrendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring
Christiania den 4de Oktober 1893
A. Lange

497/93

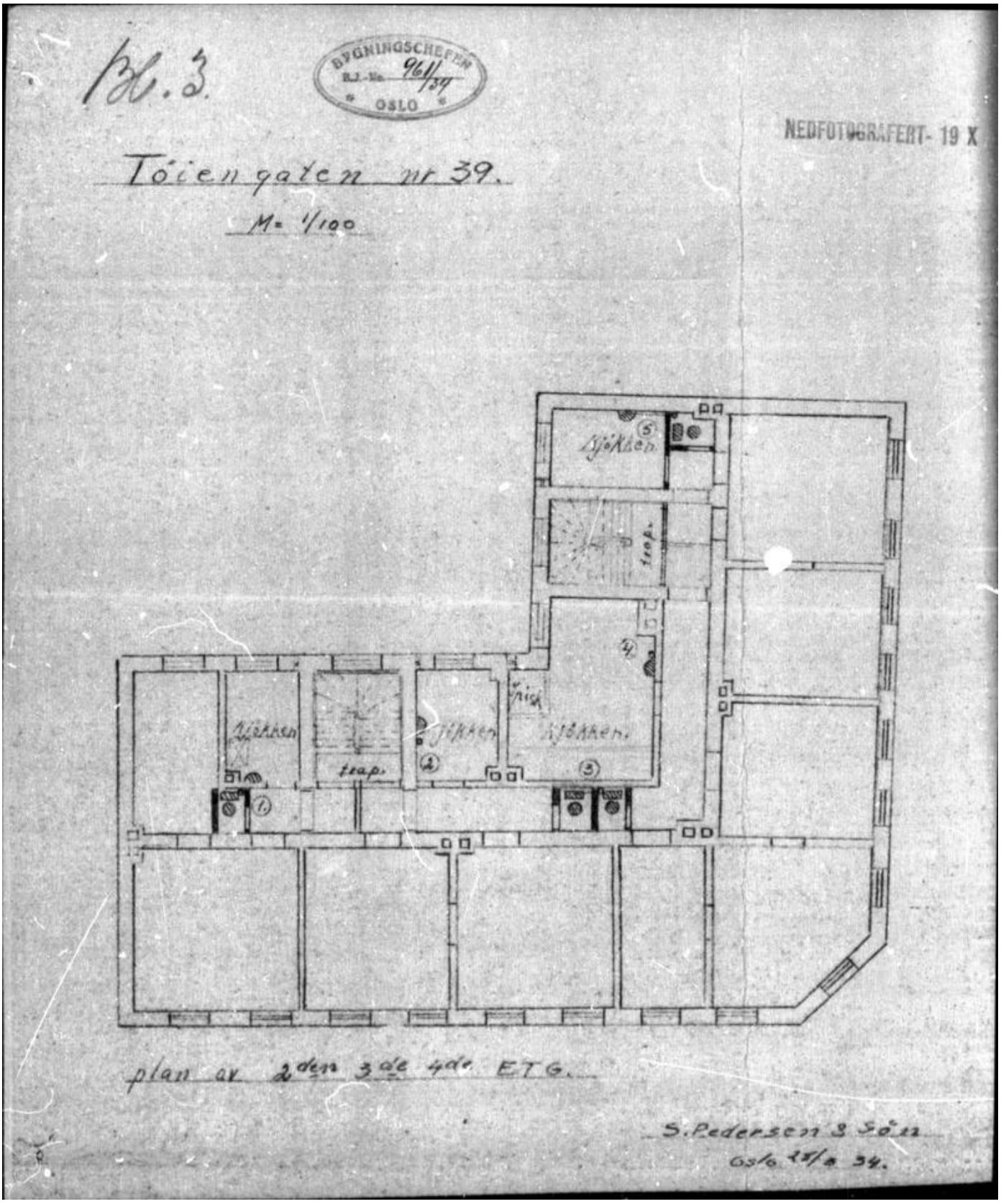
Intet at bemerke. Tomtens Grændsemaal bør være indskrevne paa en af Grundplanerne.
d. 5/10 1893.
Theodor Gaarder

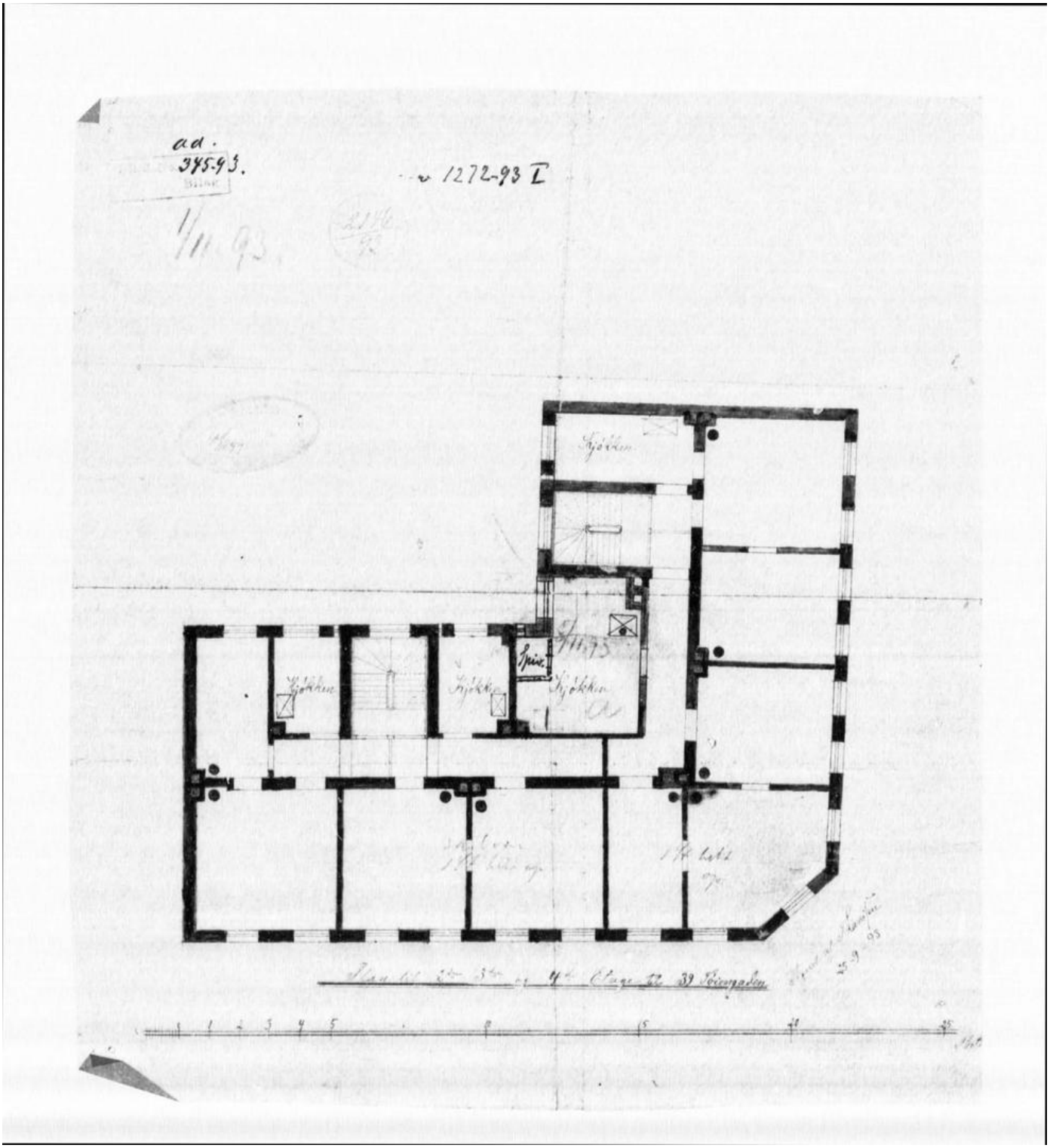
Overrendes den anden Tømtens Kommission.
Intet at bemærke ad Projectet. Kjøkkenerne C og D paa daarligst Lys, men der er formentlig Intet derved at gjøre. Trappen B maa antagelig gives Reparer, da den for sit Vedkommende leier 3 Kjøkkener i hver Etage, hvorfor Korridoren mellem begge Trapper maa være helt aaben da den ene Del af Bygningen har et større Areal end 160 m.² Trappen A. A. A maa være 1½ Sten bygget til næst øverste Mellemlag og alle Gibe anlægges med 1½ Stens Tykke med Konstruktion Vægge.

Christiania den 9de Oktober 1893
A. Lange

391/93

Fornødtlig gjælder Bygningslovens § 39 ogsaa Kjøkkenerne; i nær Fald bør Stuen gøres opmærksom. Intet at bemærke ved Projectet.
Christiania d. 10de Oktober 1893
H. Bryn
Insp.


Bl. 3.
BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No 961/34
OSLO
NEDFOTOGRAFERT - 19 X
Tøiengaten nr 39.
M. 1/100
Kjøkken
trap.
Kjøkken
Kjøkken
Kjøkken
trap.
plan av 2den 3die 4de ETG.
S. Pedersen & Søn
Oslo 25/8 34.


ad.
345-93.
v 1272-93 L
1/11 93.
Kjökken
Spise
Kjökken
Kjökken
Kjökken

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

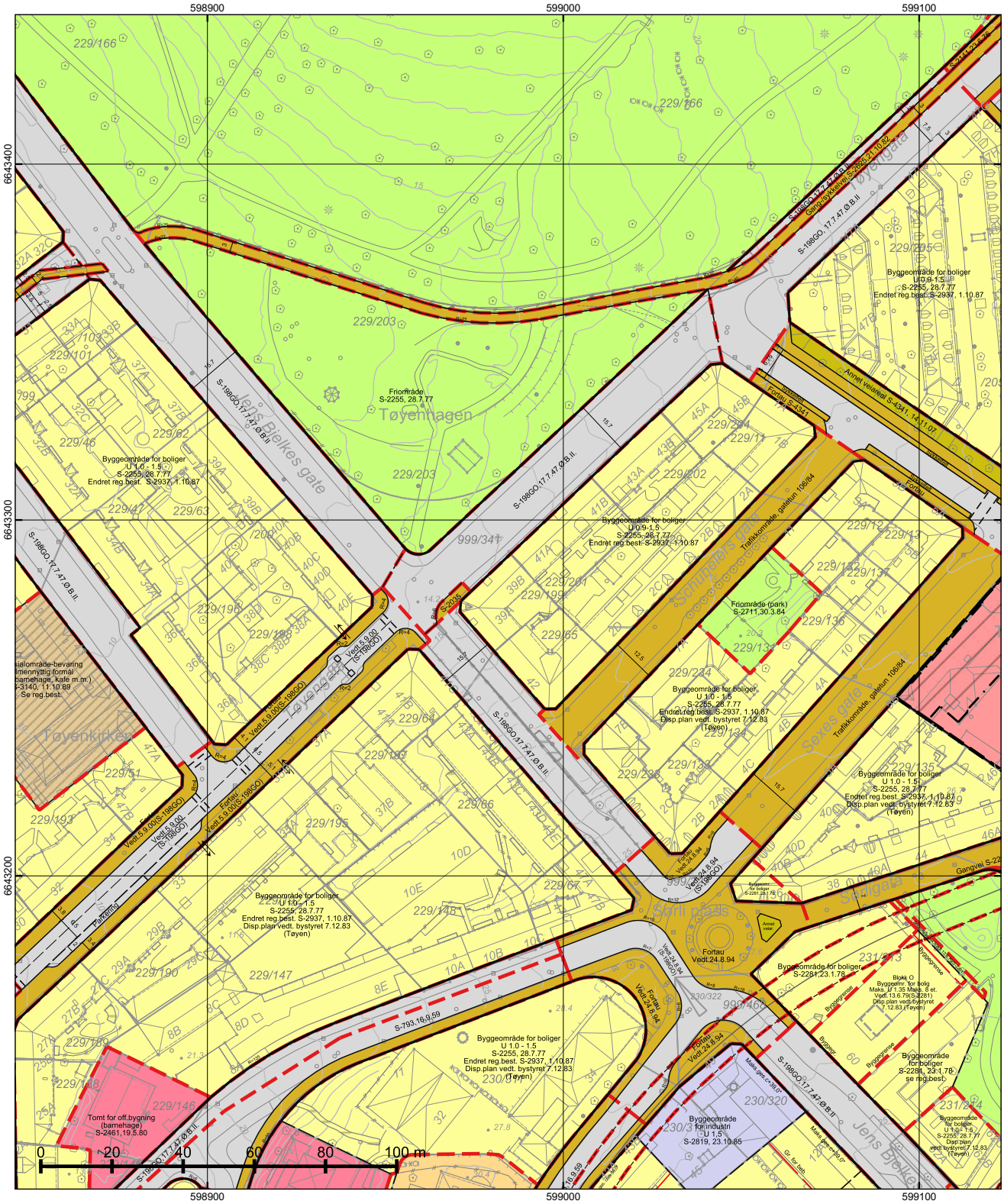
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

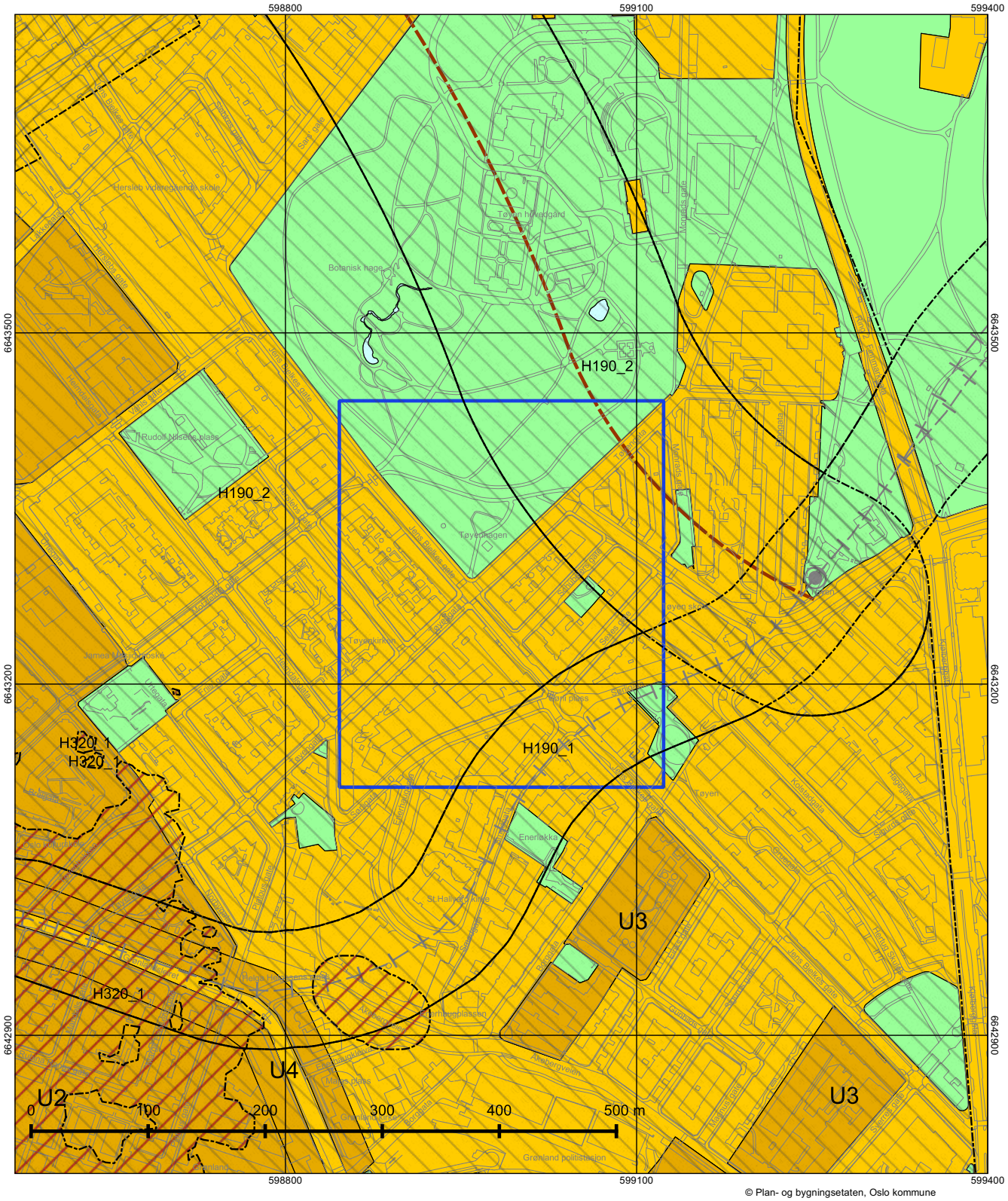
PlottID/Best.nr: 158009/ 86533005
Deres ref.:
Adresse: Tøyengata 39
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/199

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158009/86533005
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

1954B(S)/..JØ.....

DAGBOKFØRT

21.SEP.97 060912

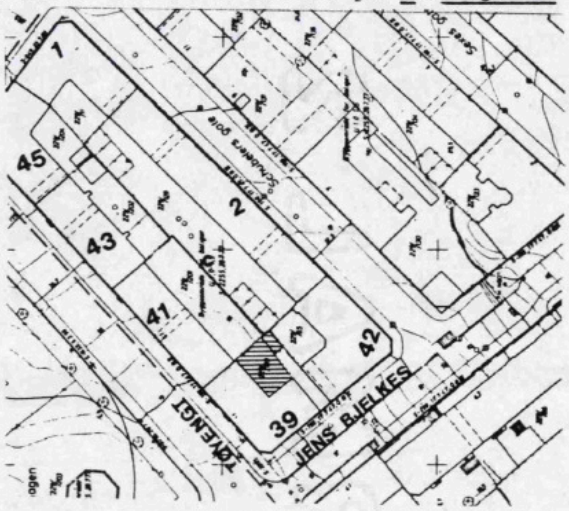
BYSKRIVEREN I OSLO

E R K L Æ R I N G

(FORNYELSE VEDTATT)

Undertegnede eier av ..TØYENGATA 39....., gnr.229. bnr.I99.., erklærer følgende:

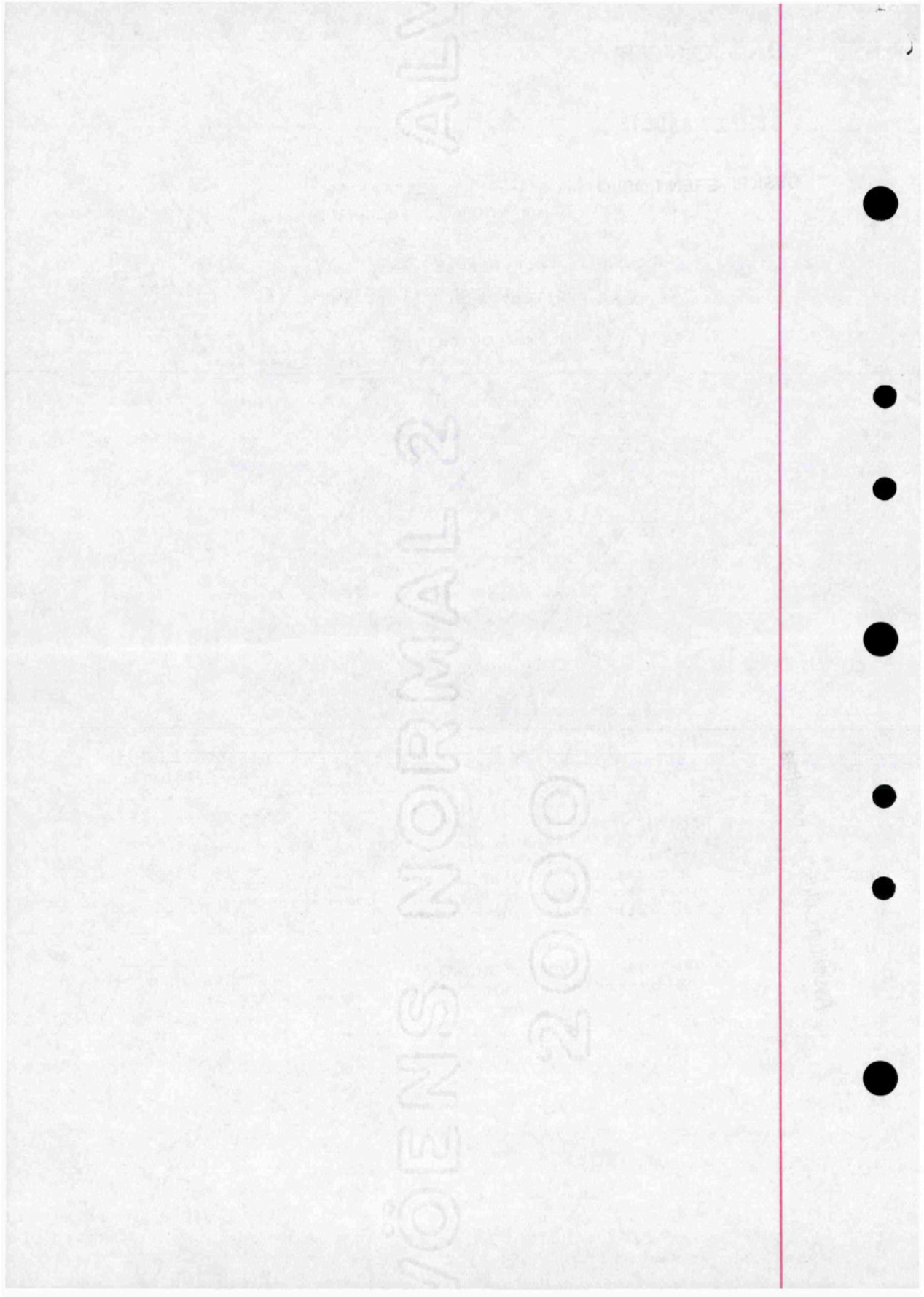
1. Beboerne i fornyelsesområdet i kvartal 240802, bestående av følgende gnr./bnr.: 229/201, 229/202, 229/204, 229/II, 229/I29, 229/65, 229/I99....., gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr.229. bnr.I99. som er skravert på inntegnede kartsutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 240802, bestående av følgende gnr./bnr.: .229/201., 229/202., 229/204., 229/II., 229/I29., 229/65..... gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr.229.. bnr.I99.., og gis rett til adkomst over gnr.229.. bnr.I99.. i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr.229. bnr.I99.. tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

Avskriftens riktighet bekreftes


NORMAL 2
2000

4. Eieren av gnr.229.. bnr.199. godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 24.08.02. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

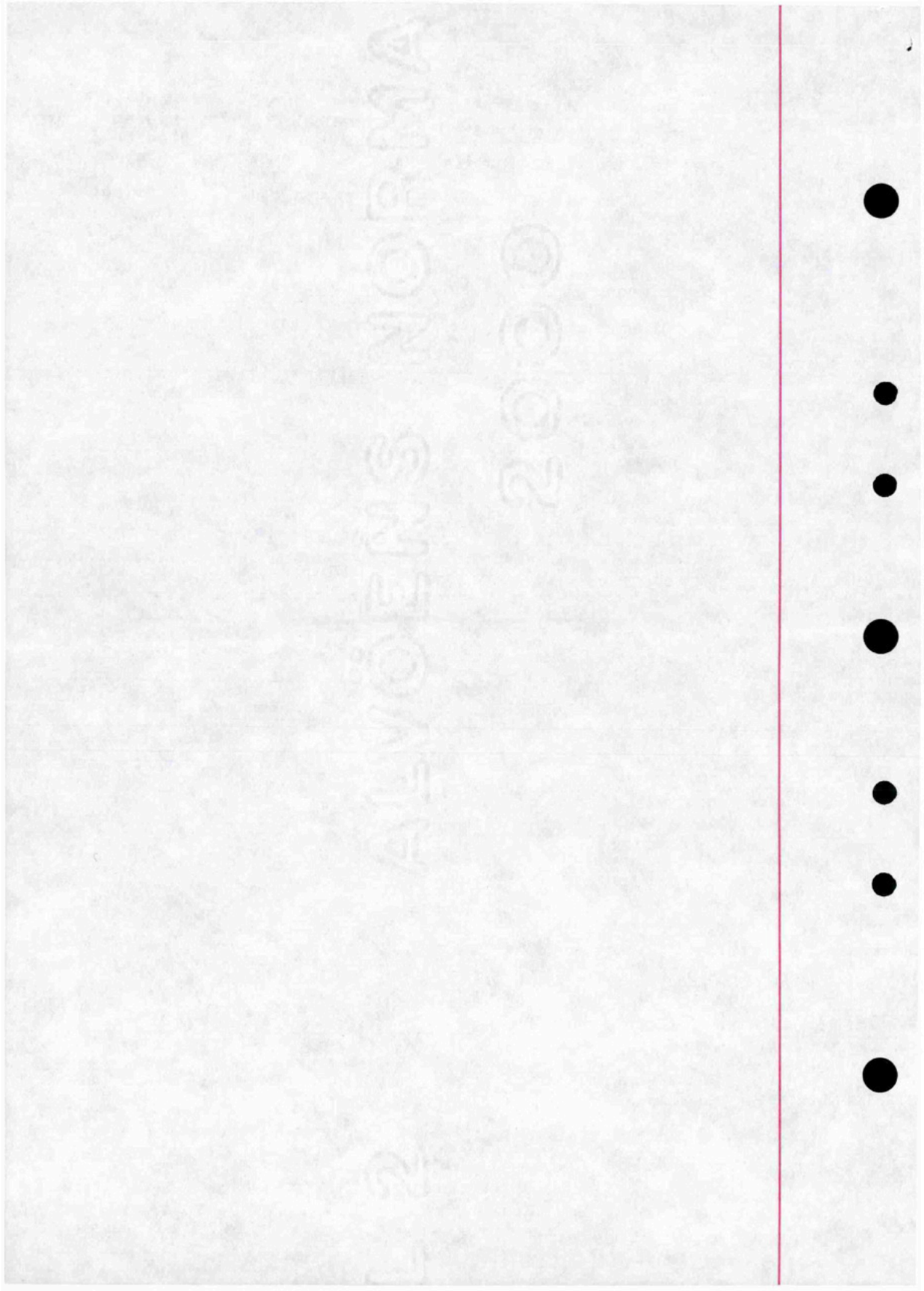
5. Eieren av gnr. 229. bnr. 199. er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr.229. bnr.199.., og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

Oslo, den 31.mars 1987

som eier av
...Tøyengt..39.....
gnr229.. bnr..199, Oslo
(Underskrift)
Svein Nicolaysen

(Eiers navn med store bokstaver)
Svein Nicolaysen
Oslo, den 31./.03.87



DAGBOKFØRT

27.OKT.89 074424

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Kjell Strand	Boks 9573 Egertorget ~~0128 Oslo 1~~	

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
229	199		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Svein Nicolaysen	061232 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Hva loftsetasjen angår

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

Avskriftens riktighet bekreftes

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1.207	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	80	21		
2	N	67	22		
3	N	140	23		
4	N	31	24		
5	B	51	25		
6	B	63	26		
7	B	79	27		
8	B	49	28		
9	B	51	29		
10	B	63	30		
11	B	79	31		
12	B	49	32		
13	B	51	33		
14	B	63	34		
15	B	79	35		
16	B	51	36		
17	B	58	37		
18	B	45	38		
19	B	58	39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1.207	Sum teller skal stemme med nevner		

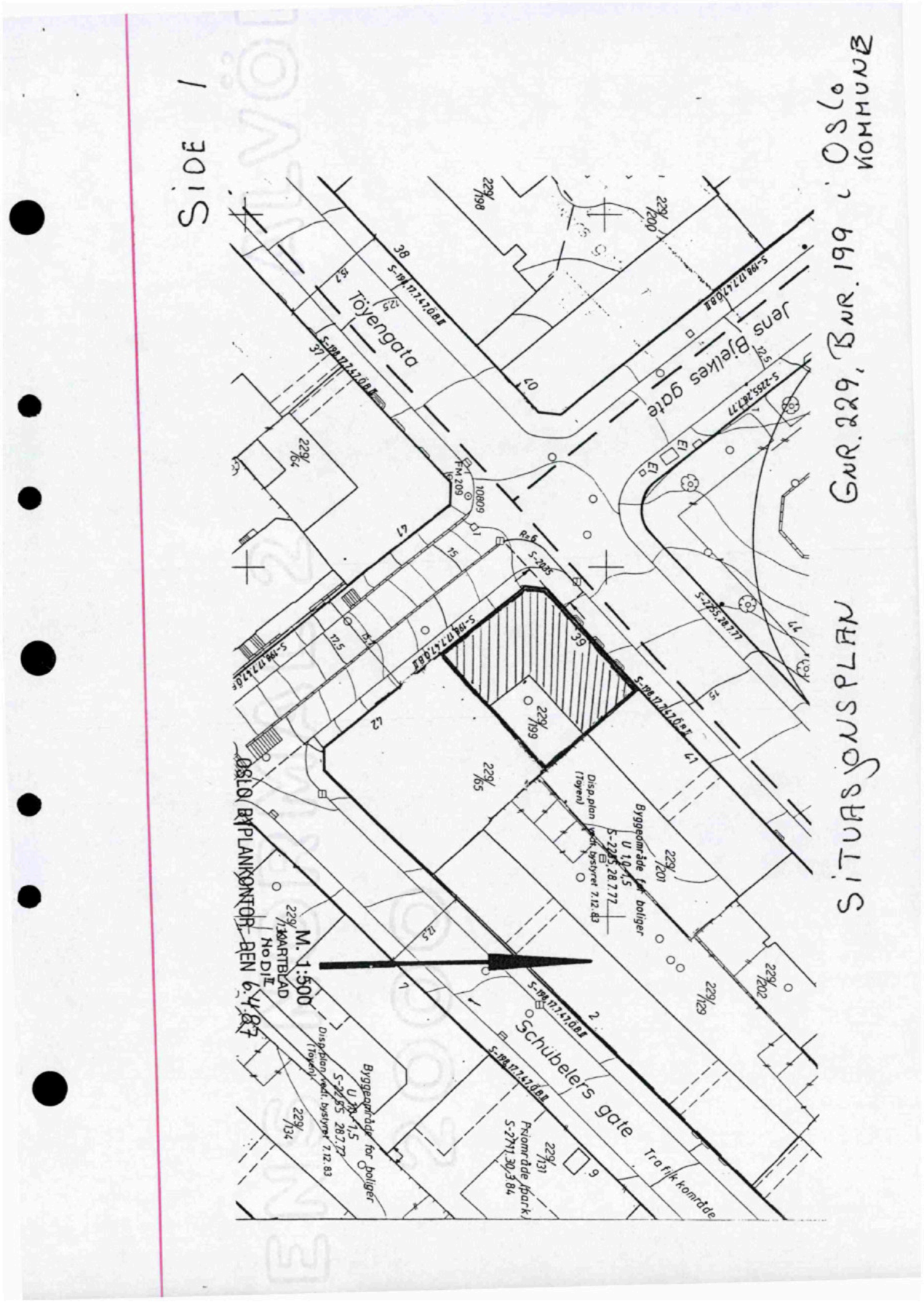
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

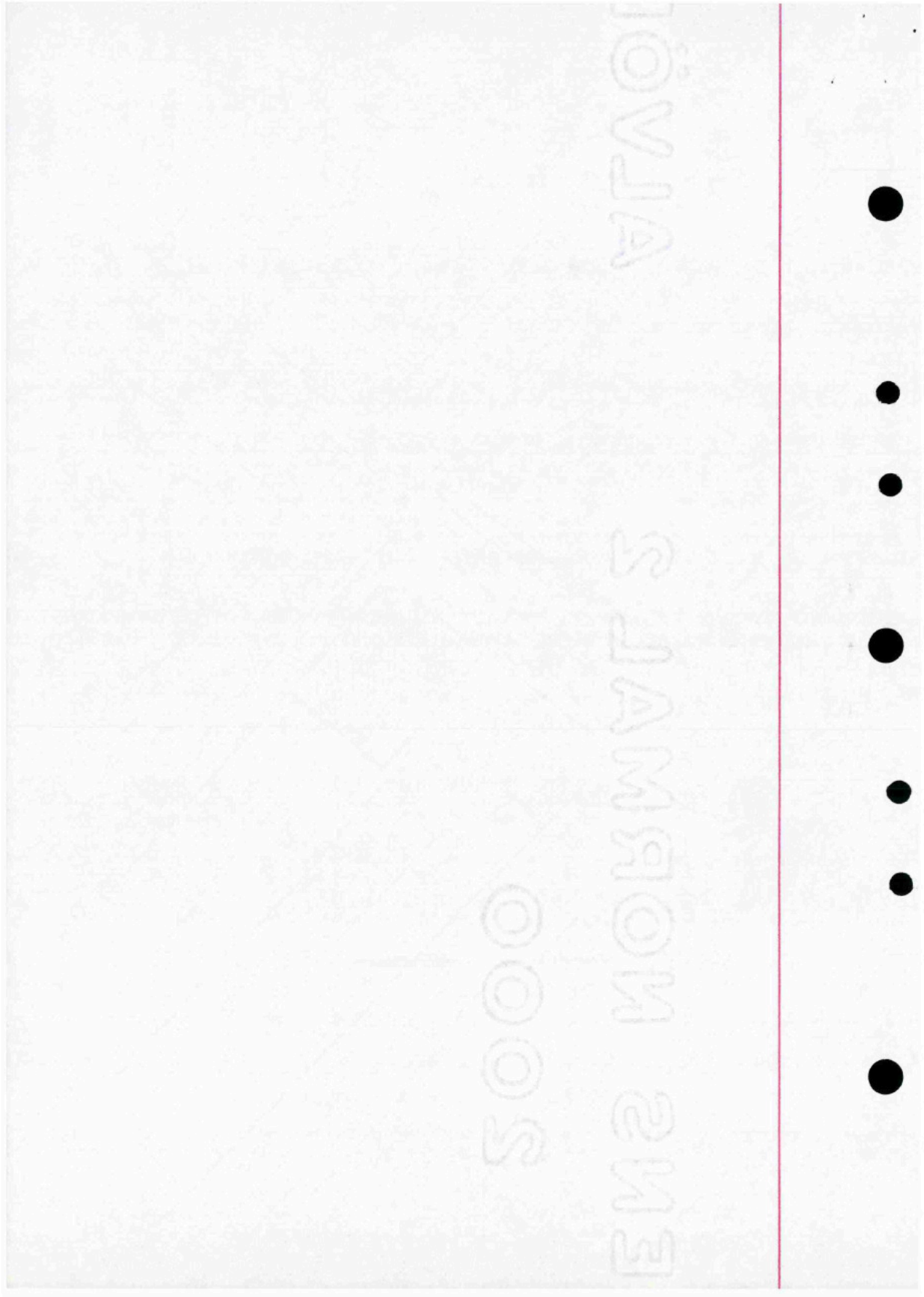
7. Supplerende tekst

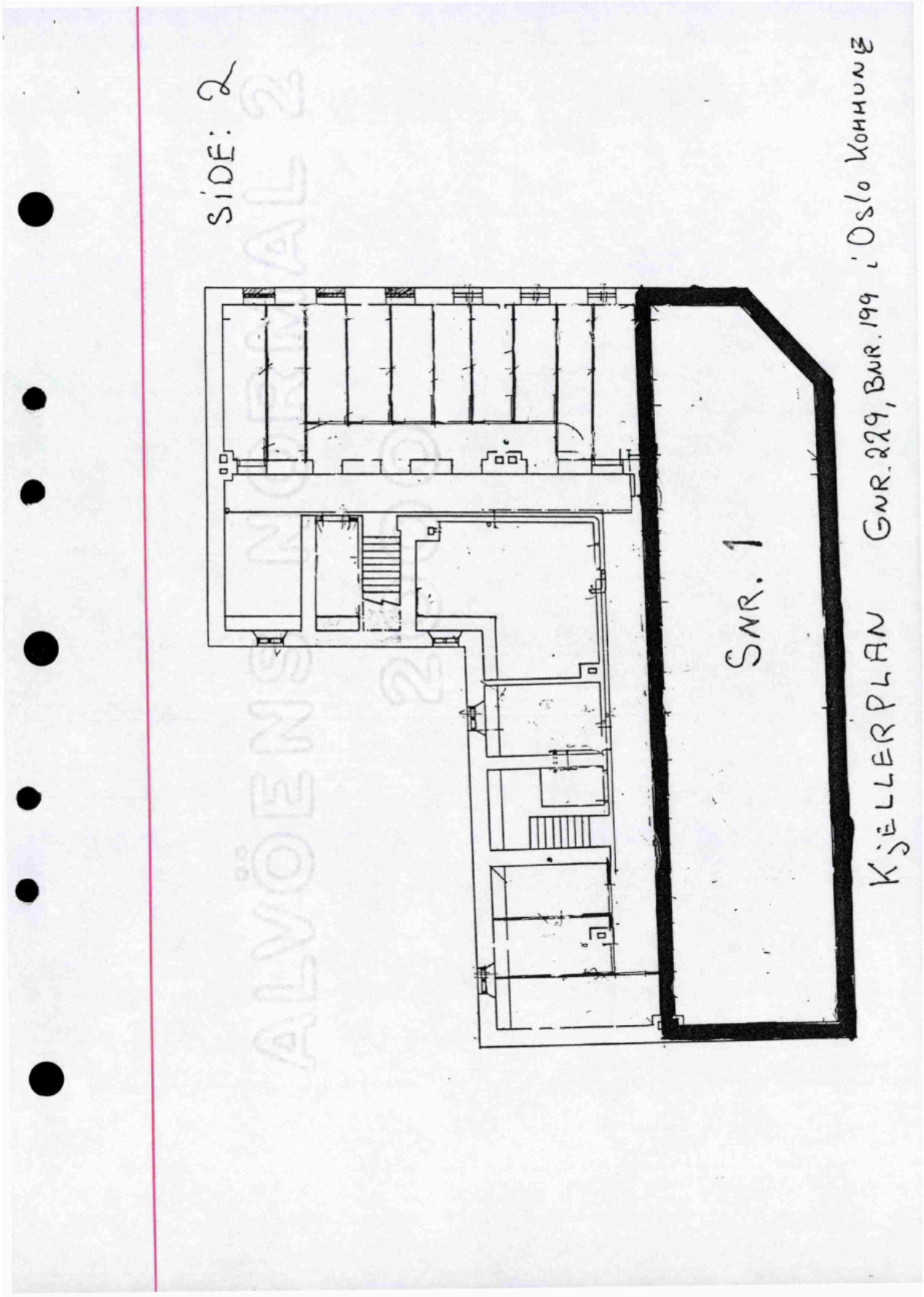
Til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overfor sameiet, har sameiet pantesikkerhet i hver seksjon med kr. 20.000,-. Panteretten har prioritet etter 90% av lånetakst til en hver tid for seksjonen.

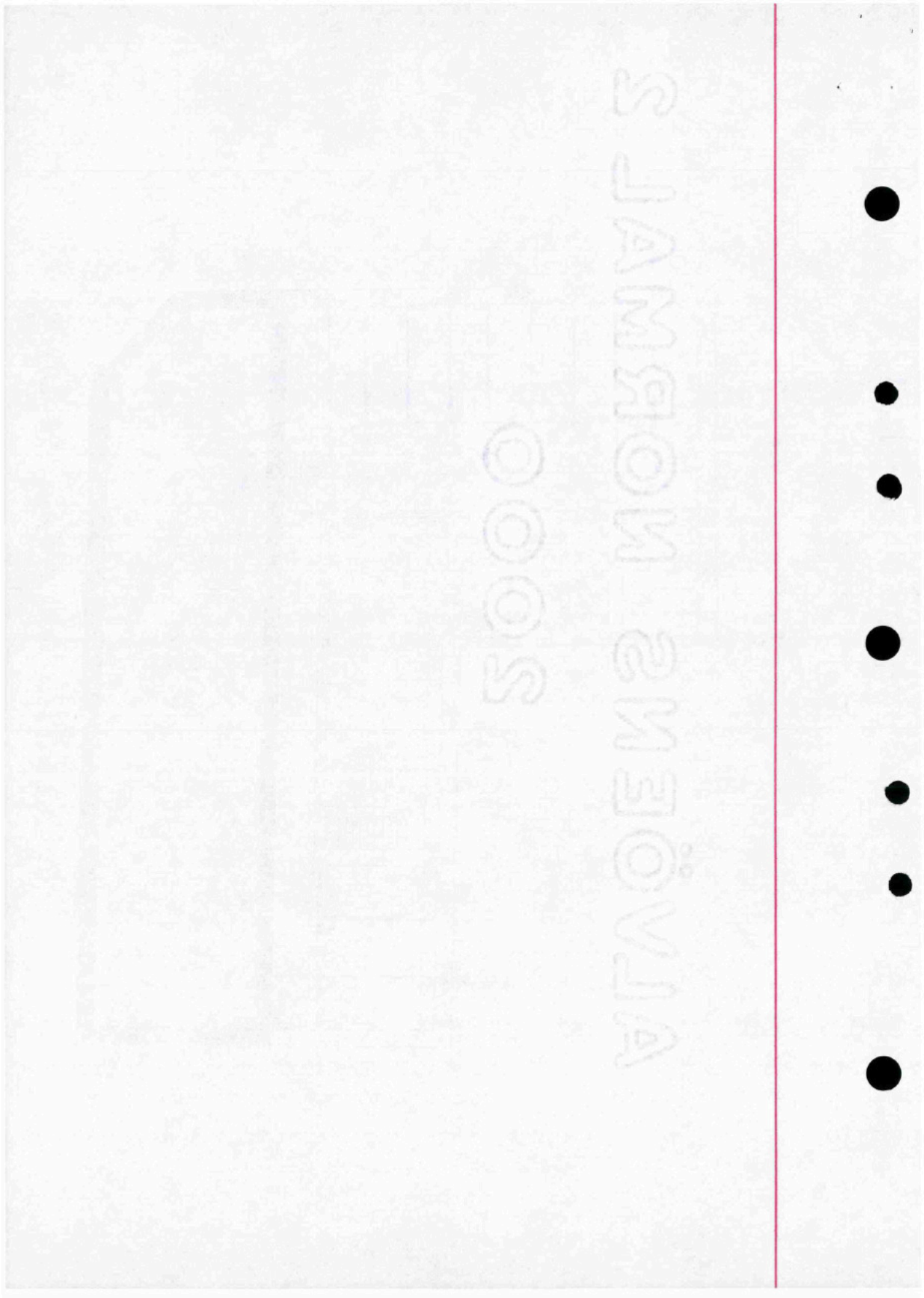
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
25.10.89	Svein Nicolaysen
Sted: Oslo	

Tinglysingsstempel


SITUASJONSPLAN
GNR. 229, BNR. 199 i OSLO KOMMUNE
SIDE 1
Jens Bjelkes gate
Töyengata
Schubelers gate
Trafikkområde
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2285 28.7.77
Disp.plan godk. bystyret 7.12.83
(Töyen)
Pliområde (park)
S-2711 30.3.84
OSLO BYPLANKONTOR, REN 6.4.87
KARTBLAD
No D II
M. 1:500


1:5000 MOBMAP

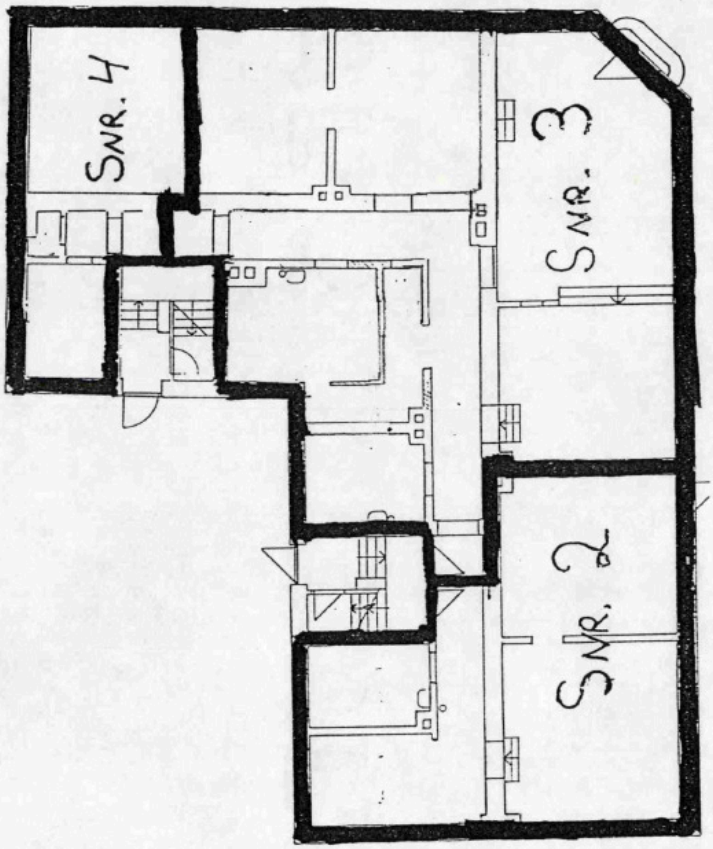

SIDE: 2
KJELLERPLAN GNR. 229, BNR. 199 i Oslo KOMMUNE
SNR. 1


SOO
AIVOEMOBMAT S

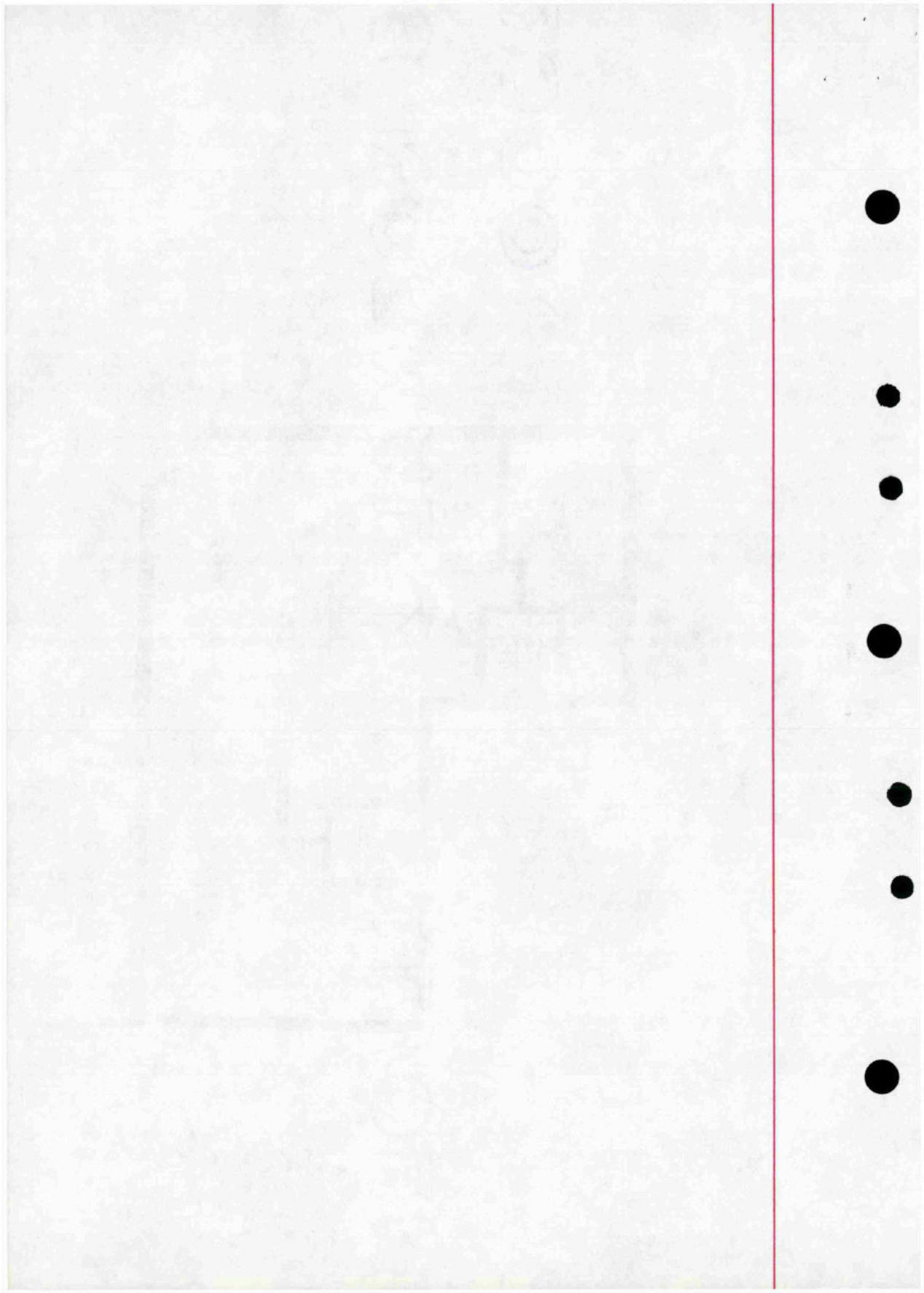
SIDE: 3

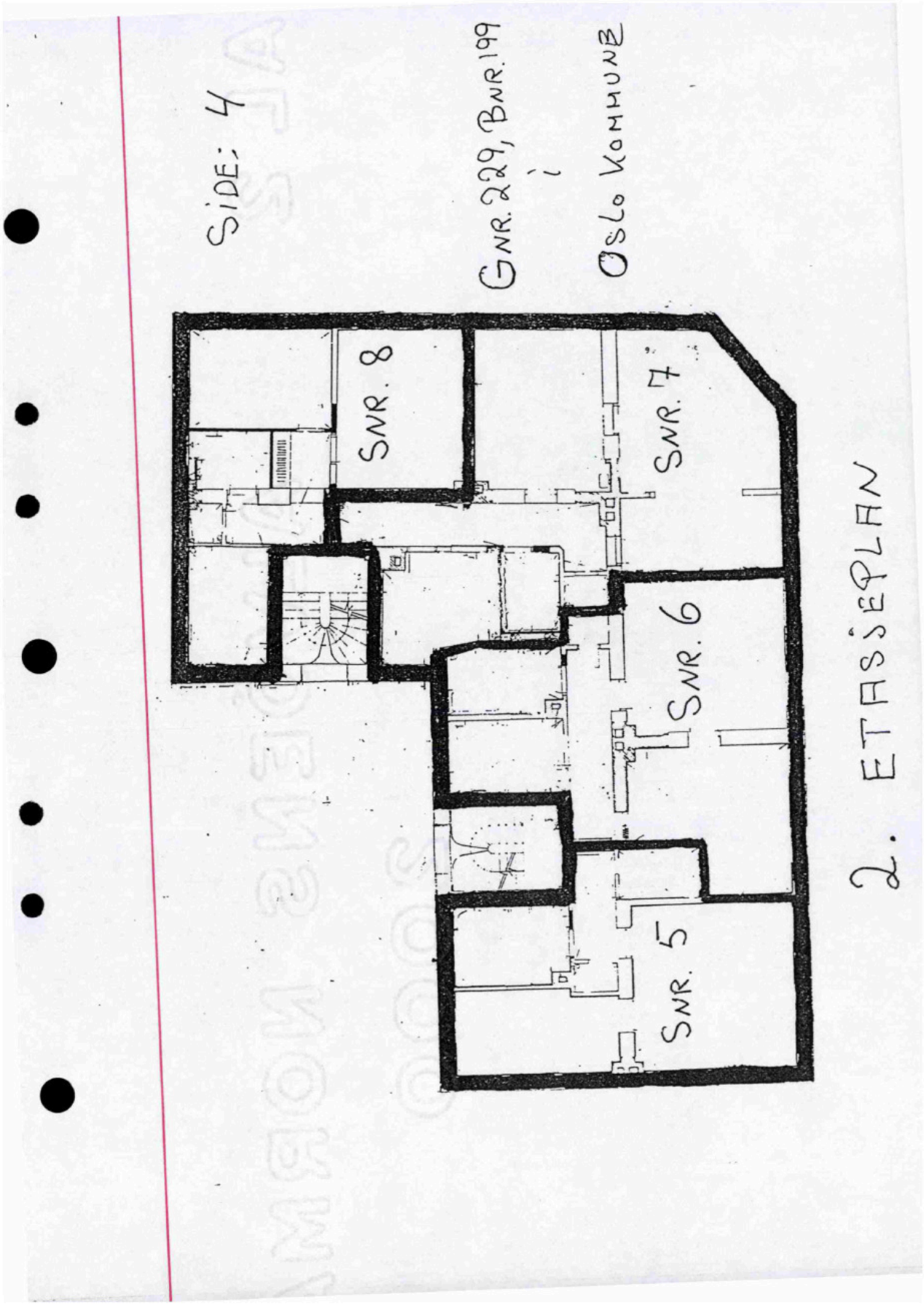
GNR. 229, BNR. 199

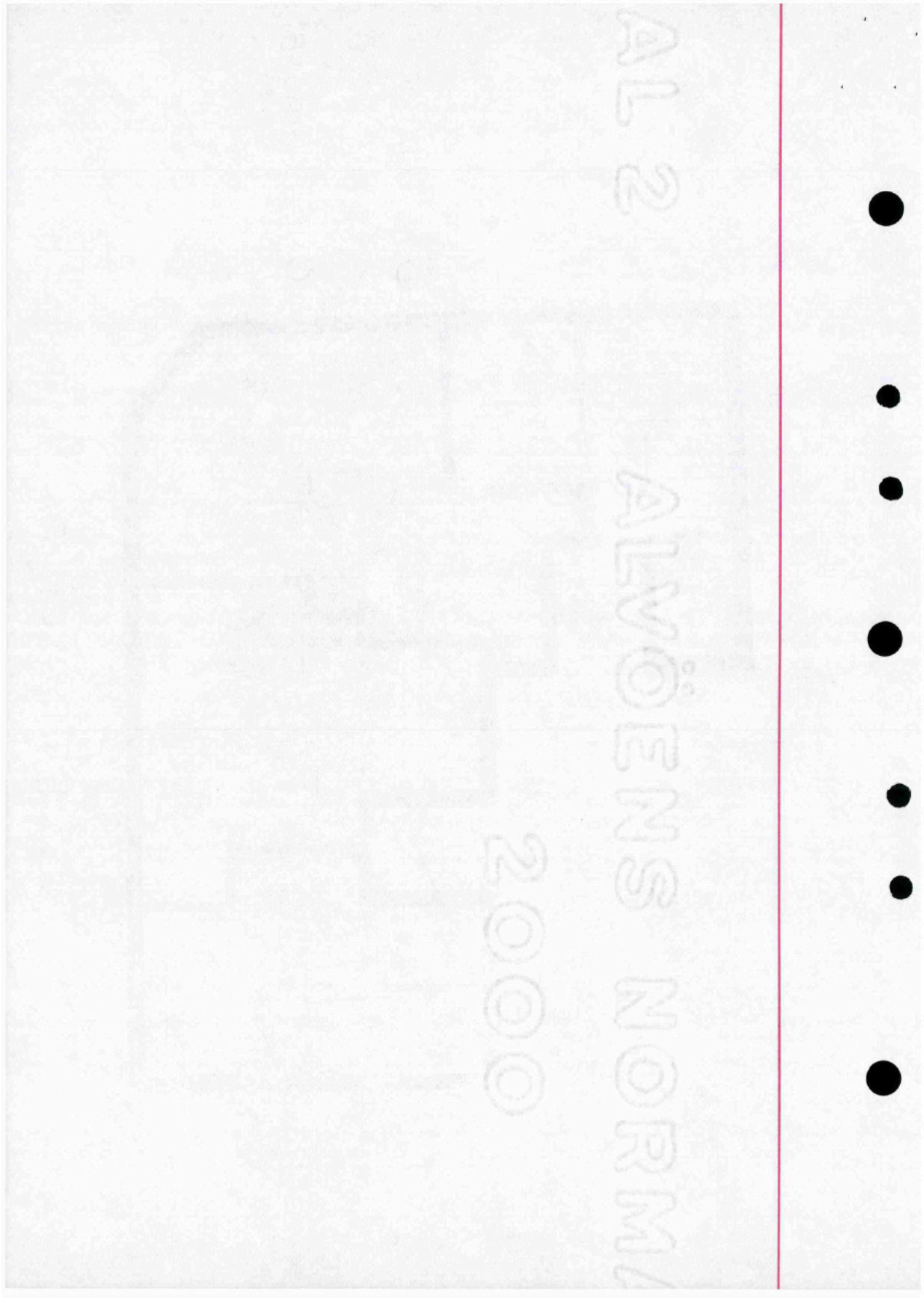
OSLO KOMMUNE



1. ETASJEPLAN

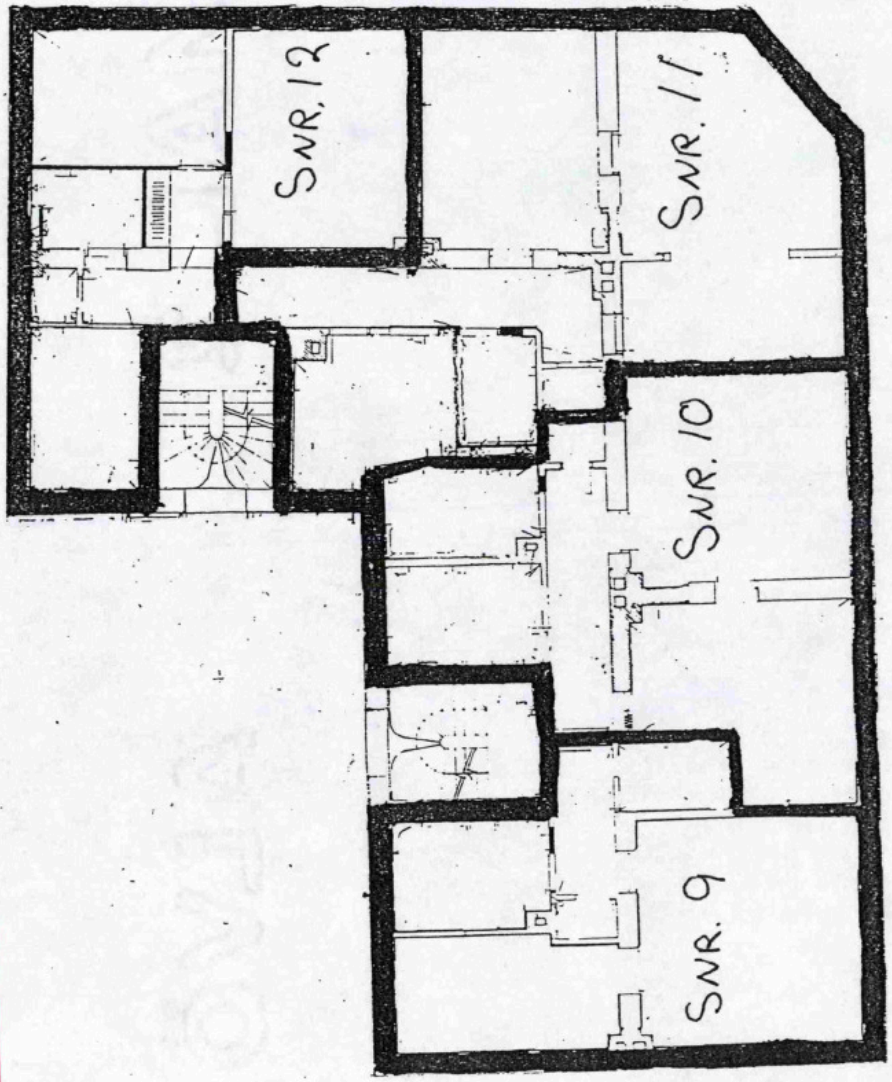



SIDE: 4
GNR. 229, BNR. 199
I
OSLO KOMMUNE
SNR. 8
SNR. 7
SNR. 6
SNR. 5
2. ETASJEPLAN

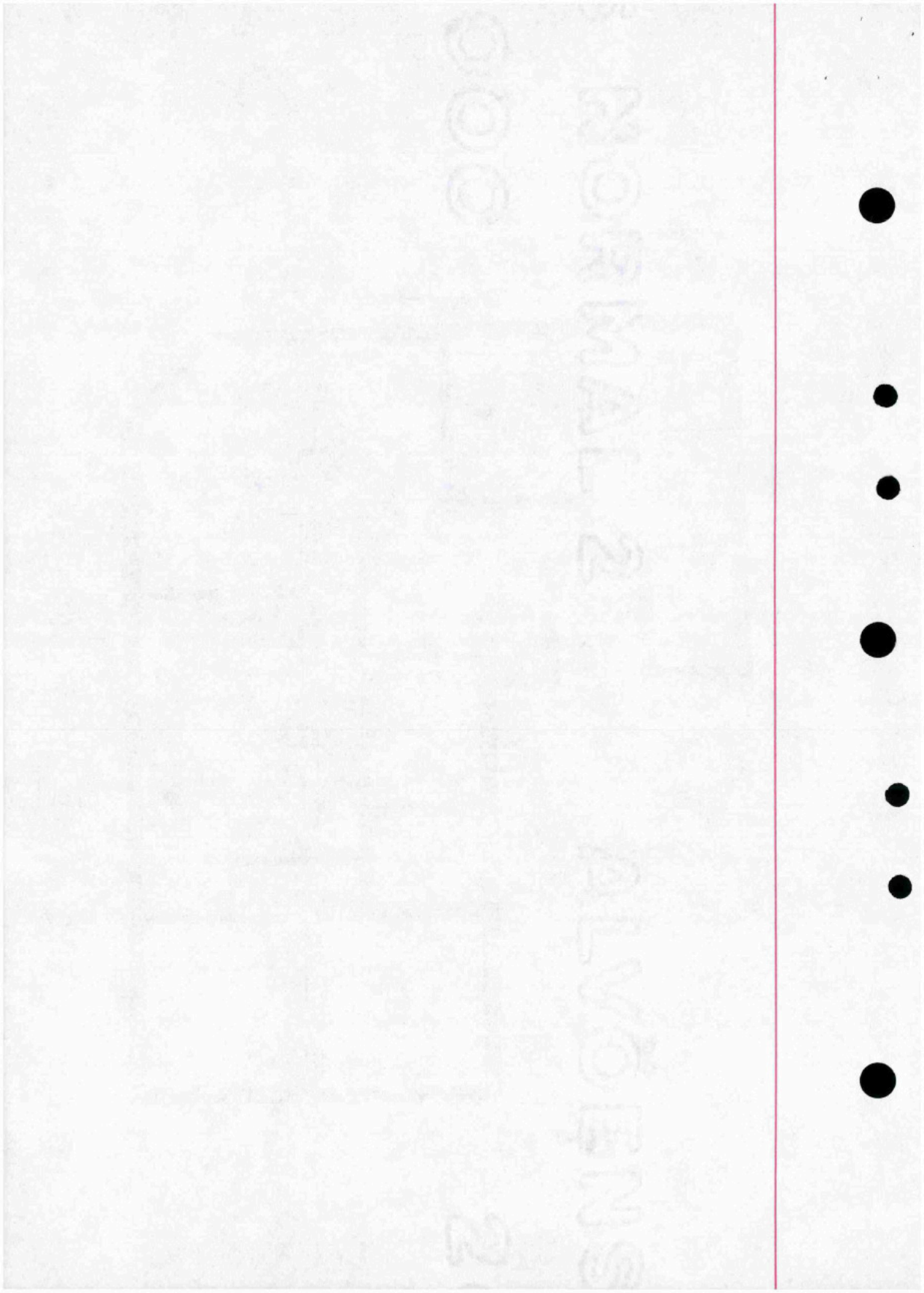

AL 2 ALVØ: ENS NORM
1000

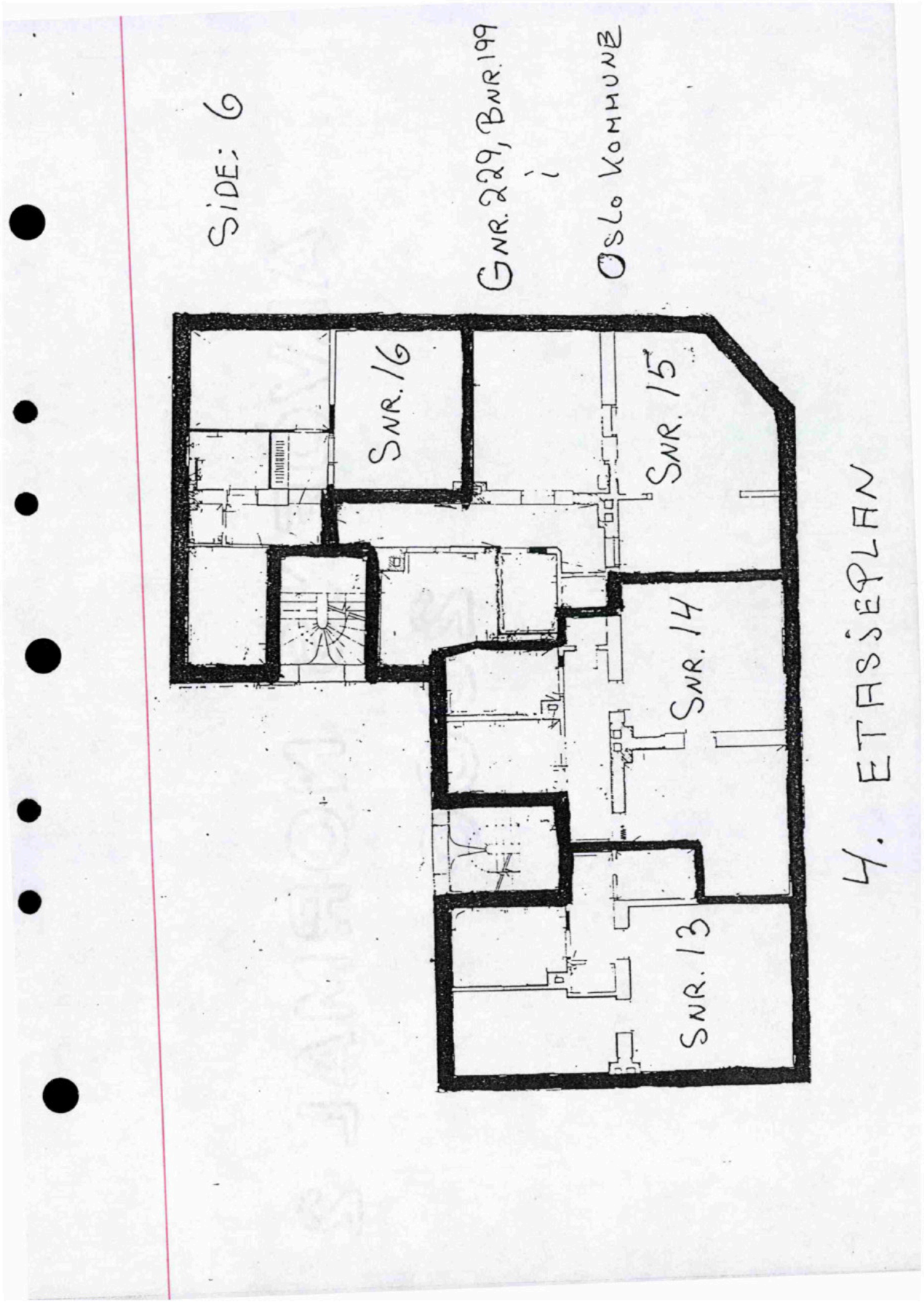
SIDE: 5

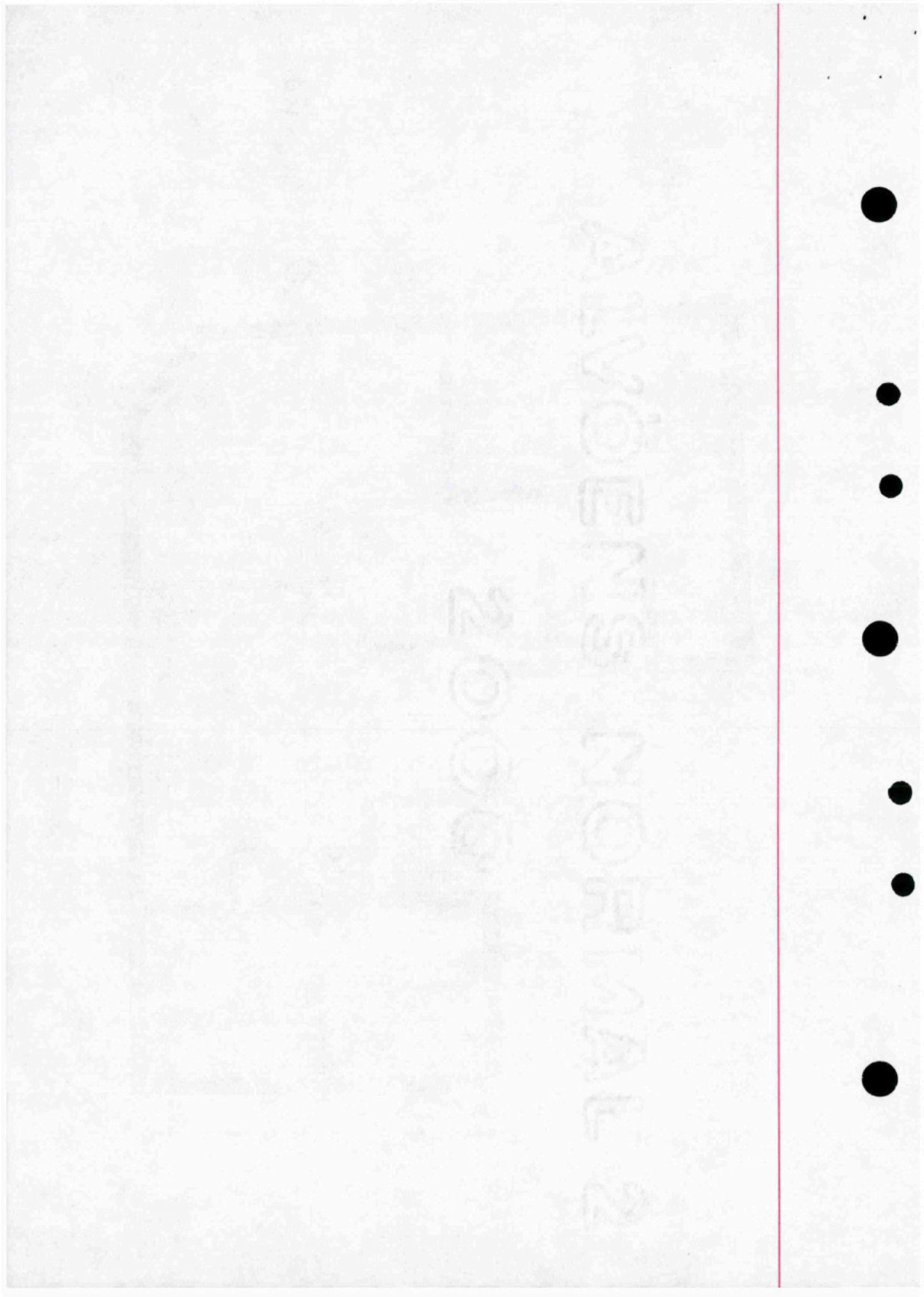
GNR. 229, BNR. 199
I
OSLO KOMMUNE



3. ETASJEPLAN




SIDE: 6
GNR. 229, BNR. 199
I
OSLO KOMMUNE
SNR. 16
SNR. 15
SNR. 14
SNR. 13
4. ETASJEPLAN

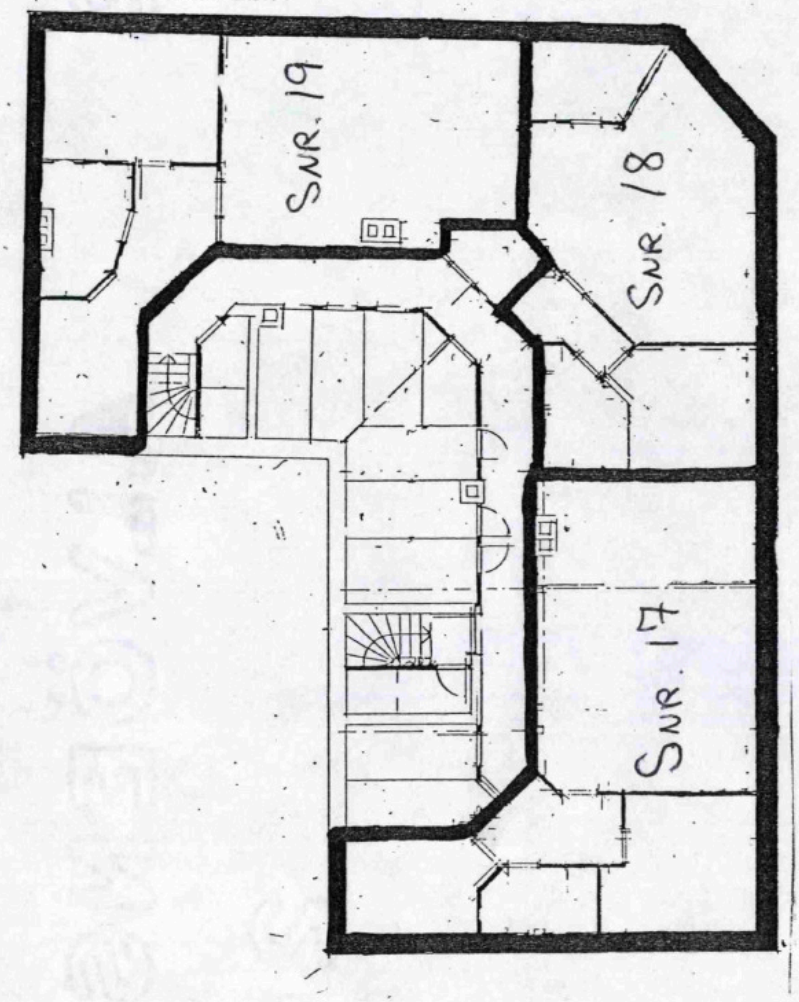


SIDE: 7

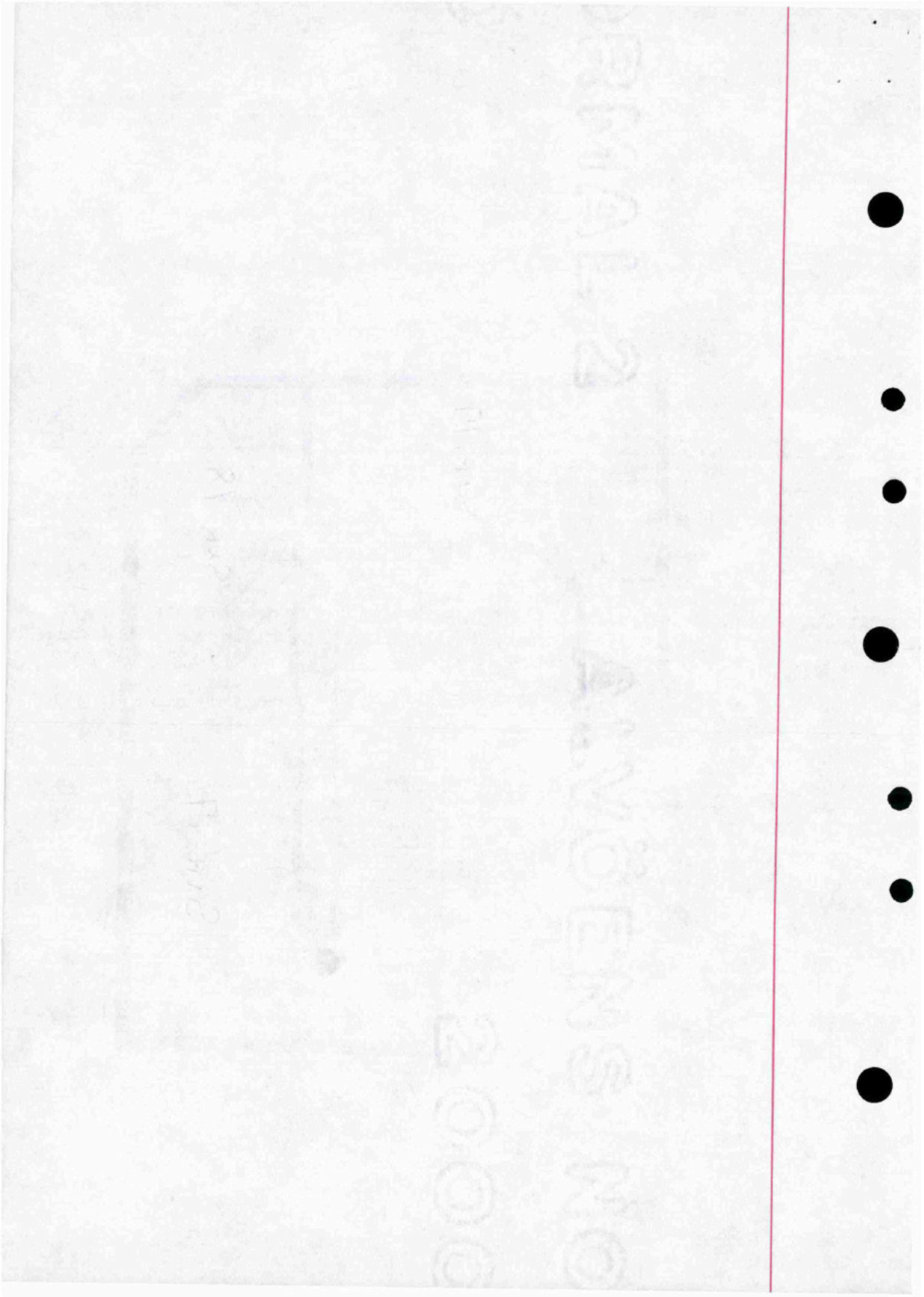
GNR. 229, BNR. 199

i

OSLO KOMMUNE



LOFTSPLAN

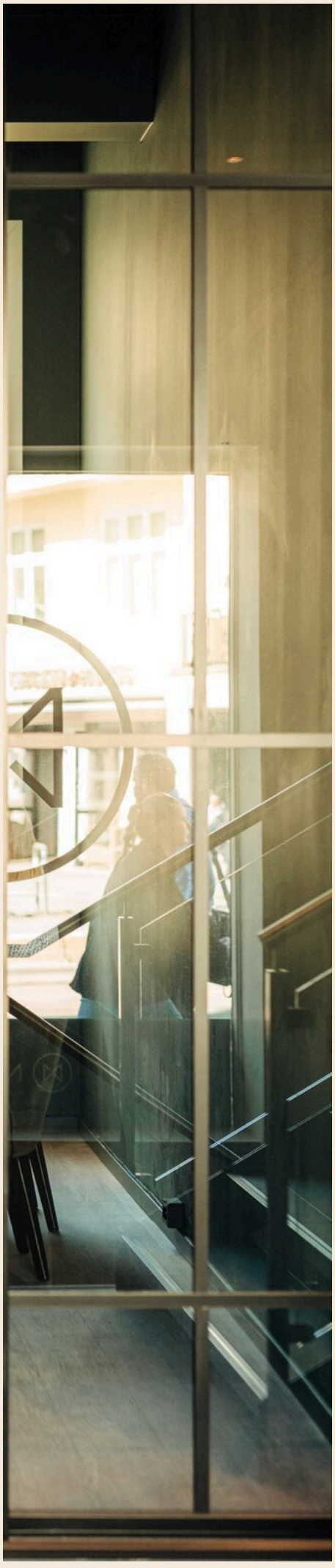


Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0123/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tøyengata 39B 0578 OSLO
Matrikkel: Gnr 229, bnr 199, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kenny Nguyen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
kenny@nordvikbolig.no
457 69 831