

Tøyengata 41A



Velkommen til

# Tøyengata 41A



Salgsoppgaven produsert 31. oktober 2025

# Tøyen/ Botanisk hage

Lekker 3-roms med gjennomgående planløsning. Solrik balkong.
Peisovn. Idyllisk beliggende mot Botanisk hage

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 100 000,- |
| Fellesgjeld | 17 604,- |
| Omkostninger | 1 380,- |
| Totalpris | 6 118 984,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 954,- |
| BRA-i | 61 kvm |
| Totalt BRA | 68 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 4 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1895 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Kjetil Nilssen |
| Telefon | 990 07 770 |
| E-post | k.nilssen@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler | Line Fjeldstad |
| Telefon | 452 43 222 |
| E-post | l.fjeldstad@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Tiltalende leilighet med en delikat standard
- Flislagt bad med varmekabler
- Moderne kjøkkeninnredning
- Arealeffektiv planløsning med to soverom og en luftig takhøyde
- Peisovn i stue
- Gjennomgående planløsning med vinduer fra to sider
- Store vinduer med fantastisk utsikt mot idylliske Botanisk hage - her er det hyggelig å bo!
- Sjarmerende og idyllisk bakgård med sittegrupper og beplantning
- Tilknyttet god offentlig kommunikasjon
- Lave omkostninger - ingen dokumentavgift!
- Fiber og varmtvann inkludert i felleskostnader
- Stue og kjøkken vendt mot botanisk hage, soverommene vendt mot rolig indre gårdsrom
- Kjellerbod på ca 5 kvm og loftsbod med 4,5 kvm gulvareal
- Kort vei til populære Tøyenbadet, Bjørvika, Tøyenparken, Ola Narr og Kampen like ved

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 61 kvm |
| BRA-e: | 7 kvm |
| Totalt BRA: | 68 kvm |
| TBA: | 6 kvm |

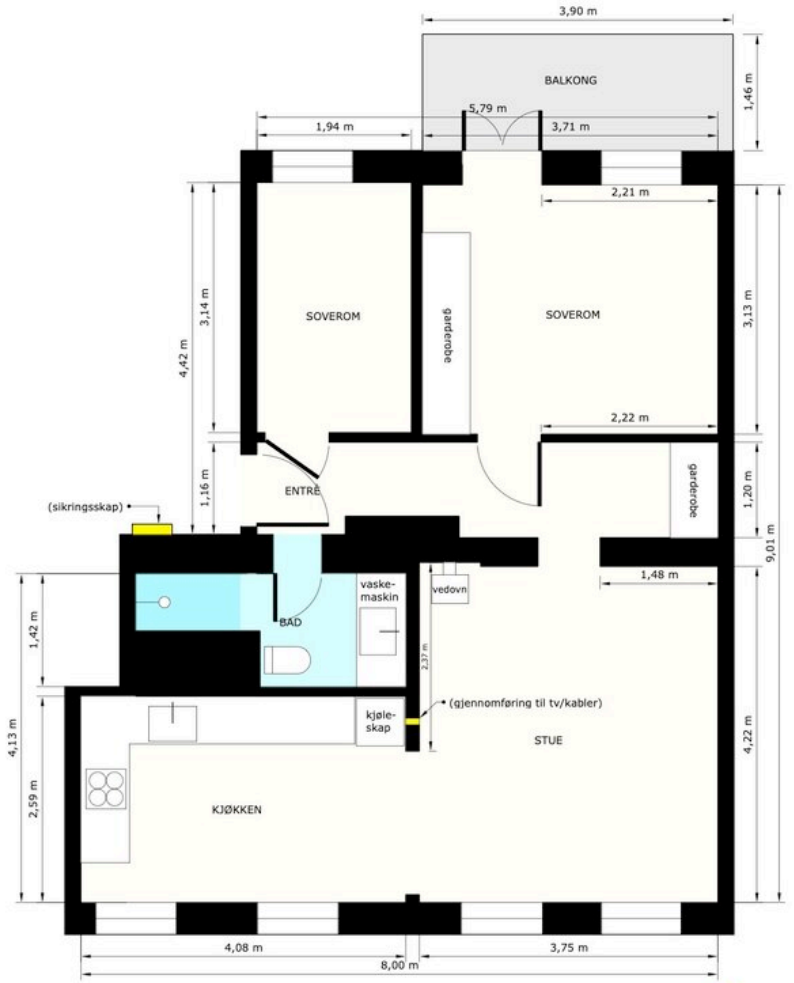
Beskrivelse

Hovedbygg
4. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong med tilkomst fra hovedsoverom

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 4 kvm.

99. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod i fellesareal.
Total BRA: 3 kvm.

**TØYENGATA 41A**
**4.ETG**




GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

**TØYENGATA 41A**
**4.ETG**
**(alternativ plan)**




GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.








TRANSIT
POWER
JONATHAN SAFRAN FOER
ANTONIO DAMASIO
RACHEL CUSK
OUTLINE
SPEED
Edvard MUNCH
Av Ragna Stang
Dan Hunter
GENELEC






morso












SAMSUNG




LIZA MARKLUND






MUNCHIES








40
SHAN frisor
SHAN
FRISÖR


41






GRILL
BAR
BAKERI
KIOSK
BØKER & LEKER
STOPP!



Informasjon

# Tøyengata 41A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
8-0599/25

### Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

### Adresse og betegnelse
Tøyengata 41A, 0578 OSLO
Gnr 229, bnr 201, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 7 i Tøyeng 41 Borettslaget, org.nr. 947258117

### Selgere
Janni Frederiksen Kalafatis
Ragnhild Eidhammer Austrheim

### Kjøpesum og omkostninger
6 100 000,- (Prisantydning)
17 604,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 117 604,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 118 984,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 128 284,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1895

### Etasje
4

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 6 kvm

**Beskrivelse:**
Hovedbygg
4. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong med tilkomst fra hovedsoverom

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 4 kvm.

99. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod i fellesareal.
Total BRA: 3 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.
Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 6 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 4 kvm og loftsbod på 3 kvm (5 kvm gulvareal).
Takhøyde: Takhøyden er målt til 256 cm i stuen.

## Innhold

4. Etasje:
Entrè, stue, kjøkken og 2 soverom og bad. 6 kvm balkong med tilgang fra hovedsoverom
Leiligheten disponerer 4 kvm kjellerbod og 3 kvm loftsbod i fellesareal.

Takhøyden er målt til 256 cm i stuen.

## Standard

Entre: Tre og flis på gulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og skyvedørsgarderobe.

Stue: Tregulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og panelovn.

Kjøkken: Tregulv, og malt overflate og glass på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt

med opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, wc, dusjnisje og naturlig avtrekk.

Soverom 2: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeinnredning. Tilgang til 6 kvm balkong.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Vannrør av kobber. Stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke ved siden av toalettet.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør av plast og soilrør av støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Det er felles varmtvann i bygget.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarsler og brannslukkingsutstyr.

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.

Bygningsdeler med TG3
Etasjeskille og gulv på grunn: (TG3 pga skjevheter i stuegulvet)

Bygningsdeler med TG2
Balkong, terrasse, platting: (TG2 pga lavt rekkverk)
Vinduer og dører: (TG2 pga alder)
Kjøkken: (TG2 pga behov for lekkasjesikring) (TG2 pga kullfilter), Overflater, innredning, og avtrekk.
Vannledninger: (TG2 pga alder)
Våtrom: (TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk) (TG2 pga naturlig ventilasjon): Overflater og ventilasjon.

Bygningsdeler med TG-IU
Elektrisk
Varmtvannsbereder

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

Boligen ble kjøpt i 2019.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Firmanavn: E-Verket elektroinstallasjon AS
Beskrivelse: Høsten 2025 ble det satt inn ny stikkontakt i bod i gang og på gjesterom. I tillegg ble det montert ny termostat til bad, og gamle uttak til panelovner er oppdatert til moderne standard.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskrivelse: Ett av vinduene i stuen (øverst) lar seg ikke åpne.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskrivelse: Det er skjevhet i gulv i leiligheten, beskrevet i tilstandsrapport

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?
Ja
Beskrivelse: Forrige salgsoppgave fra 2019, samt nå i forbindelse med salgsprosessen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskrivelse: Det utredes vedlikehold på borettslagets fasade, noen vinduer og potensielt også noen bad. Styret innhenter for tiden anbud fra entrepenør. I forbindelse med dette ble fellesutgiftene satt opp med 47 % høsten 2025 (til 5954 kr for denne leiligheten) hvor det ekstra innskuddet settes i et vedlikeholdsfond. Styret har uttalt at man kun vil utbedre det som må utbedres, og dermed prioritere hardt for å unngå for høye kostnader for sameiet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

## Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

## Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+1-lags glass fra 1988.

### Innbo og løsøre

Medfølger
Hvitevarer på kjøkkenet
Hyller i kjellerbod
Hylleseksjon fra Elfa i stue
String-hylle på gjesterommet
Frama-hylle i stuen
Garderobeinnredning, samt nattbord på soverommet
Plassbygd seng på gjesterom
Plassbygde benker på balkong
Garderobeinnredning fra Elfa i bod i gang

Medfølger ikke
Skoskap i gang
Pendel-lamper i alle rom er krokhengt, og følger ikke med
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. 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.

### Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming ved panelovner og gulvvarme i bad.
Vedovn i stue.

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har tegnet Norgespris. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 954,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker varmtvann, trappevask, internett via fiber, nedbetaling andel fellesgjeld, oppbygging vedlikeholdsfond, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, strøm fellesarealer, drift og vedlikehold m.m.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 317 503,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 270 010,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Internett med fiber er inkludert i felleskostnadene

## Borettslaget

### Om borettslaget

Borettslaget Tøyengata 41 i Oslo kommune består av 15 andelsleiligheter. Selskapet har organisasjonsnummer 947258117 og har OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Borettslaget eier et næringslokale i byggets 1.etasje som leies ut til en frisørsalong. Det har ikke borettsinnskudd.
Styret informerte ved årsmøte 2025 at kontrakten med leier av næringslokalet vil bli fornyet fra 1. januar 2025, og varer i 2 år. KPI-justering vil bli utført.

Borettslaget har avtale med vaskefirma for vask av fellesarealer samt avtale med vaktmestersentral.

Vedtak ved årsmøter/ planlagte arbeider.
Det ble ved ekstraordinær generalforsamling februar 2025 vedtatt renovasjon av bygården. Vinduer ble vedtatt byttet, fasade skulle pusses opp og balkonger og tak skulle utbedres.
Det ble også vedtatt at samtlige bad i borettslaget skulle renoveres og at arbeidet med dette skulle iverksettes etter at arbeidene med renovasjon av bygården var ferdigstillet.
Styret ble gitt fullmakt til å refinansiere eksisterende lån, og ta opp et lån kr. 11 000 000 for å finansiere renoveringen av bygården. Finansiering av renovasjon av baderommene ville adresseres på et senere tidspunkt.

Ved ordinært årsmøte mai 2025 ble vedtakene fra ekstraordinær generalforsamling reversert og revidert kraftig. Selv om styret ser at det er billigere å gjøre alt arbeidet med fasaden med en gang, så er borettslaget nødt til å prioritere hva som er nødvendig og hva borettslaget har råd til. Styret har bestilt en vedlikeholdsplan der profesjonelle vil gjøre en vurdering av eiendomsmassen og sette opp en prioriteringsliste over fremtidige arbeider. Vedlikeholdsplanen er pr dags dato ikke ferdigstillet og fremlagt borettslaget.

Siden vedlikeholdsjobbene ikke er igangsatt er ikke ytterligere lån tatt opp i borettslaget. Det tidligere vedtatte låneopptaket er med utarbeidelsen av vedlikeholdsplanen tenkt kraftig redusert.
For å være rustet til situasjonen med fremtidige vedlikeholdsjobber, ble det ved ordinært årsmøte 2025 vedatt å øke husleien med det samme, frem til et låneopptak, og sette det ekstra innskuddet i et vedlikeholdsfond. Husleien ble økt med 47% høsten 2025, slik at de oppgitte felleskostnadene for gjeldende andel er hensyntatt denne økningen.
Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak m.m

### Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

### Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

### Informasjon om fellesgjeld
Kr 17 604,-pr. 20.10.2025
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207743852
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,80%
Restsaldo 260 600,00
Innfrielsesdato: 30.10.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Borettslaget har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue
Kr 29 098,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dokumentene følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd 100 000,-
Årsresultat for 2024: overskudd 7 404,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

### Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 76560352

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 589 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et populært og urbant område med Botanisk hage, Tøyenparken og Akerselva rett i nærheten med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Boligen ligger svært sentralt til på Tøyen, ved Botanisk hage med gangavstand til forretninger, dagligvareforretning, kollektivtilbud, treningssentre, restauranter og kafeer. For øvrig finner man alt av servicetilbud i Oslo sentrum, kun en busstur fra boligen. En kort spasertur unna finner du Akerselva som går fra Sentrum til Maridalen, samt flere flotte parker og grøntområder i nærområdet. Rett nord for leiligheten ligger vakre Botanisk hage, som er den grønne lungen til hele Gamle Oslo.

Revitaliserte Tøyen Torg er blitt et yrende samlingspunkt for hele området. Gangavstand fra leiligheten til bading på Sørenga og kort vei til urbane Grunerløkka. Høyskolen Kristiania har åpnet egen avdeling kun en kort spasertur fra leiligheten. Videre rehabiliteres Tøyenbadet som garantert kommer til å bli et populært samlingssted. Oslo Mikrobulderi er et moderne klatresenter som nylig har åpnet. Med kun få minutters gange fra leiligheten finner du blant annet Teaterplassen som er Grønlands mest populære samlepunkt. Ved Teaterplassen ligger også den populære kaféen og baren Oslo Mekaniske Verksted. Det er også lagt opp til en utescene for artister o.l. på torget om sommeren, og om vinteren tennes julegranen midt på plassen.

Det er kort vei til alle servicefasiliteter, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Trikk, T-bane og bussholdeplass er rett rundt hjørnet. Kort gangavstand til Oslo Bussterminal (Ca. 10 minutter) og til Tøyen T-banestasjon (4 minutter), og til Oslo S / Karl Johans gate (Ca. 15 min). Med andre ord: Herfra når man alt, raskt.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1896. 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 fremkommer av arkivkort, tilsynsomslag og brev fra kommunen av 27.april 1994 at det er gitt brukstillatelse for bruksendring og sammenslåing av leiligheter i borettslaget datert 05.04.1989. Saken er henlagt uten ferdigattest.
Henleggelse av en byggesak skjer som oftest når tiltaket er av mindre art eller at de gjenstående manglene er så små at det ikke er fare for liv og helse. Plan- og

bygningsetaten henlegger dermed saken i påvente om søknad om ferdigattest. Det er ikke Plan- og bygningsetaten sitt ansvar å utstede ferdigattest uten at søknad om dette kommer inn fra ansvarlig søker/tiltakshaver/eier. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Det er etablert balkonger mot bakgård i hele borettslaget. Etter søk hos plan- og bygningsetaten kan vi ikke se at det er søkt om oppføring av balkonger. Det er i tegninger som følger ovennevnte byggesak tegnet inn balkonger på fasade mot bakgård for leiligheter tilknyttet det ene trappeløpet i borettslaget, mens det ikke er tegnet inn for leiligheter tilknyttet det andre trappeløpet (gjeldende leilighet). Det er derfor usikkert om balkongene er godkjent slik de fremstår idag. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad for leiligheten datert 31.01.2011. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

## 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

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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/

Byggearbeider i området
Hagegata 1 - utskifting av 12 vinduer mot bakgård
Saksnummer 2025/07641 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Status Under behandling
Hagegata 1 - utskifting av 12 vinduer mot bakgård
Nabogården søker om å bytte 12 vinduer, samme størrelse som der hvor det allerede er vinduer i dag. Ønsket farge: hvit. Byantikvaren anbefaler brun.

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## 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 borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter. Det er ikke tinglyste servitutter i andelens grunnboksblad.

301/229/201/15:
16.06.1894 - Dokumentnr: 990953 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1898 - Dokumentnr: 903383 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1966 - Dokumentnr: 511555 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere
27.06.1966 - Dokumentnr: 511556 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1990 - Dokumentnr: 71938 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:129
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:202
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:16
Rett til atkomst m.v. Fl. best.Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Boligdirektøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1894 - Dokumentnr: 900090 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:165
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201

30.03.1995 - Dokumentnr: 16766 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60/1031

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.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201

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.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201

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.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

### 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

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

## 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 91 764,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører OBOS kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 168 562,- 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 31. oktober 2025

### Ansvarlig megler

Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

### Megler

Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

### Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

## 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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Tøyengata 41A

# Tøyengata 41A

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Tøyen skole (1-7 kl.)**<br>351 elever, 17 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| **Vahl skole (1-7 kl.)**<br>199 elever, 13 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| **Lakkegata skole (1-7 kl.)**<br>437 elever, 22 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)**<br>429 elever, 30 klasser | 12 min<br>1 km |
| **Jordal skole (8-10 kl.)**<br>616 elever, 46 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| **Hersleb videregående skole** | 7 min |
| **Elvebakken videregående skole**<br>576 elever | 16 min<br>1.4 km |

## Sport

| | |
|---|---|
| **Tøyenhagen balløkke** | 1 min |
| **Tøyen skole** | 3 min |
| **Tøyen Fitness og Tr.senter** | 3 min |
| **CrossFit Gamlebyen** | 5 min |

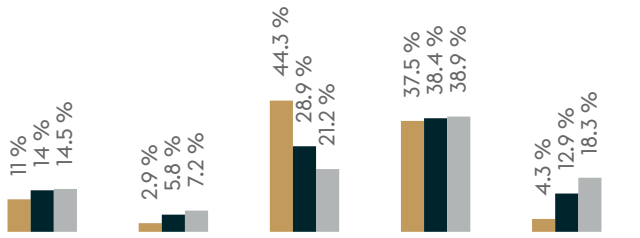
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Tøyenkirken**<br>Linje 5N, 60 | 1 min<br>0.1 km |
| **Tøyen**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 5 min<br>0.4 km |
| **Heimdalsgata**<br>Linje 17 | 10 min<br>0.8 km |
| **Tøyen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | 14 min<br>1.1 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 16 min<br>1.3 km |

## Barnehager

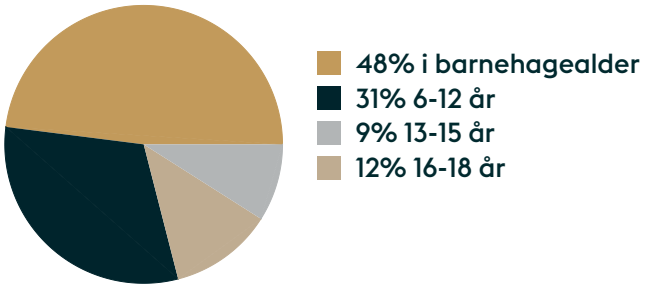
| | |
|---|---|
| **Min Árbi** | 3 min |
| **Langleiken barnehage (1-5 år)**<br>29 barn | 4 min<br>0.3 km |
| **Enerhaugen barnehage (1-5 år)**<br>27 barn | 4 min<br>0.3 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Tøyen Rode 8 | 1 265 | 817 |
| Kommune: Oslo | 699 827 | 358 376 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



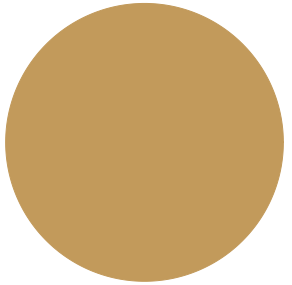
## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Joker Jens Bjelkesgate | 4 min |
| Rema 1000 Tøyen | 4 min |

## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 16% | 33% |
| Ikke gift | 75% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |

## Boligmasse



100% blokk




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

# Tøyengata 41A
# 0578 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1895
BRA: 68 m²
BRA-i: 61 m²
Rapportdato: 24.10.2025 (Gyldig til 24.10.2026)

### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 5 | 7 | 1 | 2 |

Supertakst
GNR: 229 BNR: 201 SNR: 15
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Tøyengata 41A
0578 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

**TG-0**

**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik**
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: Store eller alvorlige avvik**
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

**TG-IU**

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37064

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

- Etasjeskille og gulv på grunn: (TG3 pga skjevheter i stuegulvet)

## Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting: (TG2 pga lavt rekkverk)
- Vinduer og dører: (TG2 pga alder)
- Kjøkken: (TG2 pga behov for lekkasjesikring) (TG2 pga kullfilter):
  - Overflater og innredning
  - Avtrekk
- Vannledninger: (TG2 pga alder)
- Våtrom: (TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk) (TG2 pga naturlig ventilasjon):
  - Overflater
  - Ventilasjon

## Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk
- Varmtvannsbereder

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**24.10.2025**

Rapportdato
**24.10.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Janni Frederiksen Kalafatis**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

**Om bygningssakkyndig:**

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Tøyengata 41A, 0578 Oslo**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 301 | Gårdsnr: | 229 | Bruksnr: | 201 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | 15 | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1895**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+1-lags glass fra 1988.

Innhold

Primærrom:
4. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre.

Standard

4. etasje

Stue: Tregulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og panelovn.

Kjøkken: Tregulv, og malt overflate og glass på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.



Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, wc, dusjnisje og naturlig avtrekk.

Entre: Tre og flis på gulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeinnredning.

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Loft** | 3 | 0 | 3 | 0 | 0 |
| **4. etasje** | 61 | 61 | 0 | 0 | 6 |
| **Kjeller** | 4 | 0 | 4 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **68** | **61** | **7** | **0** | **6** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| **Loft** | 5 | 3 | 2 |
| **Totalt m²** | **5** | **3** | **2** |

**Fordeling mellom P-ROM og S-ROM**

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **Loft** | 3 | 0 | 3 | Ingen primærrom. | Loftsbod i fellesareal. |
| **4. etasje** | 61 | 61 | 0 | Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. | Ingen sekundærrom. |
| **Kjeller** | 4 | 0 | 4 | Ingen primærrom. | Kjellerbod i fellesareal. |
| **Totalt m²** | **68** | **61** | **7** | | |

## Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 6 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 4 kvm og loftsbod på 3 kvm (5 kvm gulvareal).
Takhøyde: Takhøyden er målt til 256 cm i stuen.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting: (TG2 pga lavt rekkverk)

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-2**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 10,73 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 97 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.

## 6.2 Vinduer og dører: (TG2 pga alder)

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer: 2+1 lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1988.<br>Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.<br>Ytterdører: Ytterdør uten brannsertifisering. Døren har sannsynligvis B30 brannmotstand, men skiltet er fjernet i forbindelse med f.eks maling av karm. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

**Oppsummering av vinduer og dører** **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. I tillegg mangler døren brannmerking, og det er usikkert om døren er godkjent som sikkerhetsdør.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar. Ytterdøren bør merkes eller sertifiseres med minst B30 brannmotstand, eller evt skiftes ut.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn: (TG3 pga skjevheter i stuegulvet)

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |



**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** **TG-3**

Gulvene har stedvis knirk og mindre skjevheter. Det er ikke behov for strakstiltak, men ved evt legging av parkettgulv vil det bli behov for avstivning og/eller flytavretting.

4. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 4 mm, 8 mm, 11 mm.
Lokalt avvik: 11 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 21 mm (venstre), 22 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 31 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 31 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 4 mm, 6 mm, 9 mm.
Lokalt avvik: 9 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 11 mm (rett frem), 16 mm (høyre), 20 mm (midt på gulvet).
Avvik: 20 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader** | **Ingen umiddelbar kostnad** |

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|---|---|
| Type pipe | Tegl |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |

**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen** — TG-1

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

## 6.5 Kjøkken: (TG2 pga behov for lekkasjesikring) (TG2 pga kullfilter)

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av overflater og innredning** — TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Frittstående kjøleskap.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |

**Oppsummering av avtrekk** — TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

## 6.6 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |



| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.7 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast, Støpejern |

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av avløpsrør** — TG-1

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Ingen merknader.

## 6.8 Vannledninger: (TG2 pga alder)

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
|---|---|

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Stoppekran plassert bak inspeksjonsluke ved siden av toalettet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring. Det er ikke behov for strakstiltak, men anbefaler å utføre dette i forbindelse med f.eks oppussing av badet.

## 6.9 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

| Oppsummering av elektrisk | TG-IU |
|---|---|

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at f.eks varmekabler kan slutte å fungere på sikt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.



## 6.10 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-IU |
|---|---|

Det er felles varmtvann i bygget.

## 6.11 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

## 6.12 Våtrom: (TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk) (TG2 pga naturlig ventilasjon)

**Overflate**

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Pusset opp ca 2010. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Ja |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| Oppsummering av overflater | TG-2 |
|---|---|

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 19 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

| Anbefalte tiltak overflater |
|---|

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |



| | |
|---|---|
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-1 |
|---|---|

Ingen merknader.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvmontert toalett.

Dusjhjørne.

Servantskap med blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|

Ingen merknader.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
|---|---|

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

| Anbefalte tiltak ventilasjon |
|---|

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
| --- | --- |

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

**Dokumentasjon**

| | |
| --- | --- |
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.13 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Austrheim, Ragnhild Eidhammer | 9578-5993-4-2724531 | 2025-10-28 21:30:51 |
| Kalafatis, Janni F | 9578-5995-4-464986 | 2025-10-28 21:31:48 |

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
28. okt. 2025

Oppdragsnummer
8-0599/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Tøyengata 41A, 0578 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
Janni Frederiksen Kalafatis, Ragnhild Eidhammer Austrheim

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
5. august 2019

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 76560352
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Eventuell kommentar:** Bad ble oppusset i 2010 av tømrerfirmaet Helge Haneborg AS av tidligere eier.

**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

**Eventuell kommentar:** Det er gjort reparasjon på takbalkong for en annen enhet i sameiet i 2021, da det var lekkasje ned til en annen enhet. Pipe er kontrollert høsten 2024 av feier. Terassegulvet ble byttet i 2016 av tidligere eier, da av ufaglært person.

**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?**
Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** E-Verket elektroinstallasjon AS Høsten 2025 ble det satt inn ny stikkontakt i bod i gang og på gjesterom. I tillegg ble det montert ny termostat til bad, og gamle uttak til panelovner er oppdatert til moderne standard.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Nei

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
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

**Eventuell kommentar:** Pipe ble kontrollert og godkjent av feier høsten 2024.

**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?**
Ja

**Beskriv:** Ett av vinduene i stuen (øverst) lar seg ikke åpne.

**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?**
Ja

**Beskriv:** Det er skjevhet i gulv i leiligheten, beskrevet i tilstandsrapport

**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

**Eventuell kommentar:** Det ble gjennomført tilstandsvurdering ved forrige salg i 2019, samt nå i forbindelse med salgsprosessen.

**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?**
Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Forrige salgsoppgave fra 2019, samt nå i forbindelse med salgsprosessen.

**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

**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?**
Ja

**Beskriv:** Det utredes vedlikehold på borettslagets fasade, noen vinduer og potensielt også noen bad. Styret innhenter for tiden anbud fra entrepenør. I forbindelse med dette ble fellesutgiftene satt opp med 47 % høsten 2025 (til 5954 kr for denne leiligheten) hvor det ekstra innskuddet settes i et vedlikeholdsfond. Styret har uttalt at man kun vil utbedre det som må utbedres, og dermed prioritere hardt for å unngå for høye kostnader for sameiet.

**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: 8-0599/25**

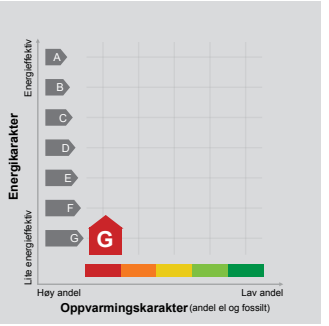
## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Kalafatis, Janni F** | **2025-10-28** | **Austrheim, Ragnhild Eidhammer** | **2025-10-28** |
| Identifikasjon | | Identifikasjon | |
| bankID Kalafatis, Janni F | | bankID Austrheim, Ragnhild Eidhammer | |

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Tøyengata 41A |
| Postnummer | 0578 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 229 |
| Bruksnummer | 201 |
| Seksjonsnummer | 15 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80582781 |
| Bruksenhetsnummer | H0402 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-182219 |
| Dato | 20.10.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

**Målt energibruk 7 800 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 7 800 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1895 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 61 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 4 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

### Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Line Fjeldstad
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: l.fjeldstad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0599/25 . Vår ref.: 3922-1-07 Dato: 20.10.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Borettslaget Tøyengata 41 |
| Organisasjonsnr: | 947258117 |
| Andelseier: | Austrheim, Ragnhild Eidhammer |
| Medeier: | Kalafatis, Janni Frederiksen |
| Leilighetsnummer: | 07 |
| Adresse: | Tøyengata 41 A, 0578 OSLO |
| Andelsnummer: | 7 |
| Gnr. | 229 |
| Bnr. | 201 |

Borettsinnskudd: Kr. 300 000,00 ,–

**Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.**

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 76560352.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98207743852 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,80% |
| Restsaldo | 260 600,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.10.2027 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 5 954,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 5 954,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 112,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 1 738,- |
| Annen formue: | 29 098,- |
| Gjeld: | 23 418,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207743852 |
| Restsaldo: | 17 604,24 |
| Kapitalkostnader: | 752,60 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 17 604,24,-, pr. dags dato.

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Ina Skjåstad Ostnes pr. e-post

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

**Melding fra megler ved salg:**
Dersom selskapet har intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Ina Skjåstad Ostnes, e-post:

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3922
BORETTSLAGET TØYENGATA 41

### Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TØYENGATA 41

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

**Dato for årsmøtet:**
27. mai 2025 kl. 18:00, sted TBD: informasjon publiseres på Vibbo når klar..

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Oppussing, renovasjon og veien videre.
9. Øke husleia
10. Beholde loftsbod

Med vennlig hilsen,
**Styret i BORETTSLAGET TØYENGATA 41**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Ina Ostnes er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Ingerid Onsager foreslått. Som protokollvitner ble Mari Svolsbru foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Styrets innstilling**

Årsrapport fremlegges muntlig slik som ved fjorårets årsmøte. Vi kommer til å gå gjennom blant annet arbeidet med oppussing/renovasjon, samt annet som har skjedd ila året.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 3922 Borettslaget Tøyengata 41.pdf
2. 3922 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36. 944,-. Dette er en ren KPI-justering av fjorårets honorar på 36.000,-.

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til 36.944,-.

Sak 7
## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år og et styremedlem for 2 år. Vanessa Hammersland og Anders Reime Vik som ble valgt til styremedlemmer, samt Ole Hammersland som varamedlem, har 1 år igjen av sine verv. Styreleder Ina Ostnes og styremedlem Ingerid Onsager stiller til gjenvalg for sine verv.

**Innstilling**
Ina Ostnes innstilles som styreleder for 1 år. Ingerid Onsager innstilles som styremedlem for 2 år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ina Ostnes

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingerid  Onsager

Sak 8
## Oppussing, renovasjon og veien videre.

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret har fulgt opp diskusjonen som har gått på Vibbo og andre arenaer, og er svært glade for alle innspillene. Vi hadde et ønske om å gjøre dette så bra, gjennomført og kvalitativt som mulig, men ser vi tok oss vann over hodet. Selv om det er billigere å gjøre alt på en gang, er vi nødt til å prioritere hardt hva som faktisk er nødvendig og hva vi har råd til. Styret har bestilt en vedlikeholdsplan, der profesjonelle vil gjøre en vurdering av hva som er nødvendig og sette opp en prioritering for oss. Det vil da kunne bli aktuelt at vi reparerer enkelte ting, istedenfor  å totalrenovere. Flere leiligheter har feks dårlige vinduer som MÅ repareres, mens andre har rapportert at sine er i god stand. Det er mye som forhåpentligvis kan repareres og utbedres midlertidig, mens man samtidig har et mål om at man skal kunne renovere komplett.

**Styrets innstilling**
Styret følger opp entreprenør for vedlikeholdsplan, og utarbeider en prioriteringsliste basert på dette. Vi vil kalle inn til et orienteringsmøte så fort denne er klar, forhåpentligvis før sommeren. Vi ønsker å iverksette tiltak asap.



**Forslag til vedtak**
Styret følger opp arbeidet med vedlikeholdsplanen, og deler denne så fort den er klar. Vi vil samtidig kalle inn til et møte.

Sak 9
## Øke husleia

**Forslag fremmet av:**
Gro Sundre

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Vedlikeholdsjobbene som ligger foran oss vil kreve ett eller flere store opptak av lån, og vi har lite penger på sparekonto. For å være rustet til denne situasjonen, foreslår vi å øke husleia med det samme, frem til neste låneopptak, og sette det ekstra innskuddet i et vedlikeholdsfond. Vi syns styret børe bestemme størrelsen på husleieøkinga, men som et utgangspunkt for diskusjon i generalforsamling foreslår vi at borettslaget prøver å spare 1 million pr år. Det innebærer en månedlig husleieøking på ca kr 5000 pr andel.

**Styrets innstilling**
Ref sak 8, er det et stort vedlikeholdsbehov, og vi trenger penger. Selv om styret er enige i at vi har behov for å bygge opp mer egenkapital, ønsker vi ikke å øke det mer enn bærekraftig for beboerne, da det uansett vil bli nødvendig med lån for å gjennomføre større arbeider. Vi foreslår derfor en økning på 1500,-/enhet (i snitt, 24.000.- totalt) pluss KPI fra forrige justering. Dette vil bli fordelt iht fordelingsnøkkelen. Det faste beløpet overføres fra driftskonto til en vedlikeholdssparekonto månedlig, slik ar beboerne kun betaler én sum. Styret skal alltid i størst mulig grad bruke driftskonto, men står fritt til å vurdere når man evt må bruke fra vedlikeholdskonto (feks ved større utgifter i forbindelse med uforutsette hendelser).

**Forslag til vedtak**
Vi øker husleia, og setter det ekstra innskuddet i et vedlikeholdfond. Styret bestemmer hvor mye husleia skal settes opp.

Sak 10
## Beholde loftsbod

**Forslag fremmet av:**
Morten Munch-Olsen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Vi søker om å beholde bruken av boden i loftsetasjen, som forrige eiere bygde.

Vi forstår at boden er del av fellesarealet og at det er flere som har behov for lagringsplass (boder er alltid mangelvare og forstår at alle ønsker flere boder). Vi tenker likevel ikke at loddtrekning er rettferdig. Alle andre enheter i borettslaget har to boder (en på loft og en i kjeller). Vi har kun en bod i kjeller, som også er svært uhensiktsmessig (med lang avstand fra leilighet i loftsetasje) og veldig skitten (da det er åpent ut i Tøyengata så det kommer mye støv inn). Her kan vi derfor ikke oppbevare noe som man ikke tenker tåler fukt og skitt etc. Selv om vi har en hems i leiligheten erstatter denne på ingen måte en bod.

For oss betyr denne saken veldig mye, vi er stor familie med minimal med lagringsplass der denne boden vil utgjøre svært stor forskjell for oss med tanke på å bo her videre.

Vi ber derfor om å få disponere boden som er i loftsetasjen. Vi tenker at dette er rettferdig, da vi ikke har en loftsbod. Boden ble også bygget av tidligere eiere og ligger vis a vi leiligheten, og fremstår naturlig at denne hører med. Elektrisitet i boden er også på vårt el-anlegg og vi som betaler for strømmen.

Dersom sameiet skal gå inn i borettslaget og vår enhet skal bli del av borettslaget, tenker vi også at det gir mening at vår leiligheten skal disponere likt antall boder som de øvrige enhetene. Vi ser det heller ikke som naturlig at enheter i et borettslag må leie bod i fellesareal, men at dette inngår naturlig i felleskostnader.

Dersom noen andre likevel skal ta over denne boden, må det utføres elektrikerarbeid, da denne er koblet til vår strømkurs.

Håper på forståelse og mulighet for å disponere denne videre!!

### Styrets innstilling

Hemsene på loftet er bygget over fellesarealene. En loftsbod er også innfelt i leilighetsarealet ref plantegningen. Dette var en del av den opprinnelig konstruksjonen av leiligheten, og alle bodkrav er oppfylt. Megler var også opplyst om at loftsboden ikke fulgte med leilighet. Boden er oppført på borettslagets arealer, og opprinnelig avtale da den ble bygd var at den enten skulle tilbakestilles eller tilfalle borettslaget ved avtalens slutt. Denne avtalen utløp for ti år siden, og boden tilhører således borettslaget. Forrige eier fortsatte å disponere boden etter avtale mot betaling.

Styret skjønner dog at det oppleves som urettferdig, og er enige i likhetsprinsippet i borettslaget. Det er også svært ønskelig at loftsleiligheten felles inn i borettslaget for alles del. Selv om alle da vil ha rett til to boder, er det ikke slik at man kan velge selv hvilken bod man disponerer i et borettslag, og flere leiligheter har tidligere byttet boder internt som så har "fulgt med" ved salg. Vi ser generelt et behov for å rydde opp i hvem som disponerer hvilke boder. Styret legger opp til at alle i borettslaget da skal ha en bod på loft og en i kjeller, og benytter da muligheten til å rette opp tidligere feil. Vi vil prioritere at loftsleiligheten får disponere boden som ble bygget i A-oppgangen.

### Forslag til vedtak 1

Alle leilighetene skal ha to boder. Det gjelder også loftsleiligheten. Loftsleiligheten beholder boden som er oppført i tilknytning til denne.

### Forslag til vedtak 2

Alle leilighetene i borettslaget skal disponere to boder, en på loft og en i kjeller. Beboere står fritt til å bytte internt, men dette følger ikke leiligheten ved salg. Styret tar en gjennomgang av bodoppsettet slik det er.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TØYENGATA 41

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TØYENGATA 41.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SSTUE-PFWPM-7164M-LKSO7-38ALL-44685

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

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

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

**Urkedal, Hans Petter**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-04-10 09:31:23 UTC*
bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: SSTUE-PYMPM-7I64M-LKSO7-38ALL-44685*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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



**BORETTSLAGET TØYENGATA 41**
**ORG.NR. 947 258 117, KUNDENR. 3922**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **531 738** | **490 010** | **490 010** | **531 738** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 7 404 | 146 099 | 203 415 | 160 788 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 13 | -108 665 | -104 371 | -106 000 | -109 000 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-101 261** | **41 728** | **97 415** | **51 788** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **430 477** | **531 738** | **587 425** | **583 526** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 455 870 | 572 559 |
| Kortsiktig gjeld | -25 393 | -40 821 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **430 477** | **531 738** |

**BORETTSLAGET TØYENGATA 41**
**ORG.NR. 947 258 117, KUNDENR. 3922**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 907 752 | 907 752 | 908 000 | 908 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 65 840 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **907 752** | **973 592** | **908 000** | **908 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -5 076 | -4 512 | -4 512 | -5 000 |
| Styrehonorar | 4 | -36 000 | -32 000 | -32 000 | -36 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -6 776 | -15 617 | -8 000 | -8 000 |
| Regnskapsførerhonorar | | -35 181 | -33 411 | -35 000 | -37 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -8 591 | -9 100 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -181 166 | -165 061 | -76 500 | -77 000 |
| Forsikringer | | -162 922 | -153 669 | -168 500 | -201 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -219 832 | -191 017 | -213 700 | -237 000 |
| Energi/fyring | | -67 994 | -69 103 | -75 000 | -75 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -70 325 | -67 008 | -69 000 | -72 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -97 220 | -75 161 | -47 000 | -48 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-891 084** | **-815 659** | **-734 212** | **-801 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **16 668** | **157 933** | **173 788** | **107 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 16 462 | 15 754 | 12 000 | 12 000 |
| Finanskostnader | 11 | -25 726 | -27 588 | -25 000 | -19 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-9 264** | **-11 834** | **-13 000** | **-7 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **7 404** | **146 099** | **160 788** | **100 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 7 404 | 146 099 | | |



**BORETTSLAGET TØYENGATA 41**
**ORG.NR. 947 258 117, KUNDENR. 3922**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 12 | 4 315 095 | 4 315 095 |
| Tomt | | 588 420 | 588 420 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **4 903 515** | **4 903 515** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 198 | 82 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 15 298 | 15 299 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 437 250 | 554 163 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 3 124 | 3 015 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **455 870** | **572 559** |
| **SUM EIENDELER** | | **5 359 385** | **5 476 074** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 15 * 100 | | 1 500 | 1 500 |
| Opptjent egenkapital | | 475 140 | 467 736 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **476 640** | **469 236** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 346 620 | 455 285 |
| Borettsinnskudd | 14 | 4 510 732 | 4 510 732 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **4 857 352** | **4 966 017** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 4 120 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 21 156 | 29 633 |
| Påløpte renter | | 117 | 2 458 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 8 730 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **25 393** | **40 821** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **5 359 385** | **5 476 074** |
| Pantstillelse | 15 | 6 964 510 | 6 964 510 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 14.03.2025
Styret i Borettslaget Tøyengata 41

Ina Skjåstad Ostnes Vanessa Korsbakken Ivano Ingerid Onsager

Anders Reime Vik

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 719 196 |
| Lokaler | 137 424 |
| Seksjonert lokale | 51 132 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **907 752** |

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

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -5 076 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-5 076** |

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

**NOTE: 4**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 36 000.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 776.



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

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 091 |
| Befaring, M-tett | -3 500 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-8 591** |

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

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -129 444 |
| Drift/vedlikehold VVS | -5 890 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -43 750 |
| Kostnader dugnader | -2 082 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-181 166** |

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

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

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -3 262 |
| Vann- og avløpsavgift | -108 724 |
| Feieavgift | -2 720 |
| Renovasjonsavgift | -105 126 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-219 832** |

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

| | |
|---|---|
| Lyspærer og sikringer | -720 |
| Vaktmestertjenester | -42 000 |
| Renhold ved firmaer | -44 048 |
| Andre fremmede tjenester | -5 353 |
| Andre kontorkostnader | -235 |
| Kontingenter | -2 130 |
| Bank- og kortgebyr | -2 342 |
| Velferdskostnader | -393 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-97 220** |

**NOTE: 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 549 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 109 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 116 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 13 688 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **16 462** |

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

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt | -25 726 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-25 726** |

**NOTE: 12**
**BYGNINGER**

| | | |
|---|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | | 4 903 515 |
| Utskilt tomteverdi | | -588 420 |
| **SUM BYGNINGER** | | **4 315 095** |

Gnr.229/bnr.201

Leilighet 17 er et næringslokale som borettslaget eier. Det har ikke borettsinnskudd.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 9 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2019 | -972 734 | |
| Nedbetalt tidligere | 517 449 | |
| Nedbetalt i år | 108 665 | |
| | | -346 620 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-346 620** |

**NOTE: 14**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig | -4 730 732 |
| Korrigert 2006 | 220 000 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-4 510 732** |

**NOTE: 15**
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 4 510 732 |
| Pantelån | 346 620 |
| **TOTALT** | **4 857 352** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 4 315 095 |
| Tomt | 588 420 |



## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25
**Selskapsnummer:** 3922 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TØYENGATA 41

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TØYENGATA 41

Organisasjonsnummer: 947258117
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, sted TBD: informasjon publiseres på Vibbo når klar..

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Ina Ostnes er valgt.

✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt. Fullmakter og stemmeberettige tilstede er godkjent. Loftsleilighet (Morten og Klara) var også tilstede. Så totalt 15 stemmeberettige enheter var tilstede i person eller fullmakt.**

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

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

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen ble Ingerid Onsager foreslått. Som protokollvitner ble Mari Svolsbru foreslått.

✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

M.S. J.O

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Styrets innstilling**
Årsrapport fremlegges muntlig slik som ved fjorårets årsmøte. Vi kommer til å gå gjennom blant annet arbeidet med oppussing/renovasjon, samt annet som har skjedd ila året.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedtatt. Merknad: Et årstall er feil i budsjettet; istedenfor budsjett 2025 står det budsjett 2024.**

✓ **Styrets arbeid gjennom året ble gjennomgått, mest arbeid med fasadeoppussing og forsikringssaker. Julegrantenning og vårdugnad.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36. 944,-. Dette er en ren KPI-justering av fjorårets honorar på 36.000,-.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 36.944,-.

✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år og et styremedlem for 2 år. Vanessa Hammersland og Anders Reime Vik som ble valgt til styremedlemmer, samt Ole Hammersland som varamedlem, har 1 år igjen av sine verv. Styreleder Ina Ostnes og styremedlem Ingerid Onsager stiller til gjenvalg for sine verv.

**Innstilling**
Ina Ostnes innstilles som styreleder for 1 år. Ingerid Onsager innstilles som styremedlem for 2 år.

**Styreleder (1 år)**
Følgende ble valgt:
Ina Ostnes

Følgende stilte til valg:
Ina Ostnes

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Ingerid Onsager

Følgende stilte til valg:
Ingerid Onsager

**Erstatning styremedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:

M.S. J.O

Mari Svolsbru

Følgende stilte til valg:
Mari Svolsbru

## 8. Oppussing, renovasjon og veien videre.

Styret har fulgt opp diskusjonen som har gått på Vibbo og andre arenaer, og er svært glade for alle innspillene. Vi hadde et ønske om å gjøre dette så bra, gjennomført og kvalitativt som mulig, men ser vi tok oss vann over hodet. Selv om det er billigere å gjøre alt på en gang, er vi nødt til å prioritere hardt hva som faktisk er nødvendig og hva vi har råd til. Styret har bestilt en vedlikeholdsplan, der profesjonelle vil gjøre en vurdering av hva som er nødvendig og sette opp en prioritering for oss. Det vil da kunne bli aktuelt at vi reparerer enkelte ting, istedenfor å totalrenovere. Flere leiligheter har feks dårlige vinduer som MÅ repareres, mens andre har rapportert at sine er i god stand. Det er mye som forhåpentligvis kan repareres og utbedres midlertidig, mens man samtidig har et mål om at man skal kunne renovere komplett.

**Styrets innstilling**
Styret følger opp entreprenør for vedlikeholdsplan, og utarbeider en prioriteringsliste basert på dette. Vi vil kalle inn til et orienteringsmøte så fort denne er klar, forhåpentligvis før sommeren. Vi ønsker å iverksette tiltak asap.

**Forslag til vedtak:**
Styret følger opp arbeidet med vedlikeholdsplanen, og deler denne så fort den er klar. Vi vil samtidig kalle inn til et møte.

✓ **Vedtatt. Styrets gjennomgang av oppussingsplanleggingen ble gjennomgått. Styret har bestilt en vedlikeholdsplan for å få hjelp til prioriteringer. Styret formidler informasjon videre til beboerne når dette er klart. Det er problemer med flere dører inn til leilighetene. Dette vi også ses på i sammenheng med vedlikeholdsplanen.**

## 9. Øke husleia

Fremmet av: Gro Sundre

Vedlikeholdsjobbene som ligger foran oss vil kreve ett eller flere store opptak av lån, og vi har lite penger på sparekonto. For å være rustet til denne situasjonen, foreslår vi å øke husleia med det samme, frem til neste låneopptak, og sette det ekstra innskuddet i et vedlikeholdsfond. Vi syns styret børe bestemme størrelsen på husleieøkinga, men som et utgangspunkt for diskusjon i generalforsamling foreslår vi at borettslaget prøver å spare 1 million pr år. Det innebærer en månedlig husleieøking på ca kr 5000 pr andel.

**Styrets innstilling**
Ref sak 8, er det et stort vedlikeholdsbehov, og vi trenger penger. Selv om styret er enige i at vi har behov for å bygge opp mer egenkapital, ønsker vi ikke å øke det mer enn bærekraftig for beboerne, da det uansett vil bli nødvendig med lån for å gjennomføre større arbeider. Vi foreslår derfor en økning på 1500,-/enhet (i snitt, 24.000.- totalt) pluss KPI fra forrige justering. Dette vil bli fordelt iht fordelingsnøkkelen. Det faste beløpet overføres fra driftskonto til en vedlikeholdssparekonto månedlig, slik ar beboerne kun betaler én sum. Styret skal alltid i størst mulig grad bruke driftskonto, men står fritt til å vurdere når man evt må bruke fra vedlikeholdskonto (feks ved større utgifter i forbindelse med uforutsette hendelser).

**Forslag til vedtak:**
Vi øker husleia, og setter det ekstra innskuddet i et vedlikeholdfond. Styret bestemmer hvor mye husleia skal settes opp.

M.S. J.O.

✓ **Vedtatt. Det vedtas å øke husleie med 1500,- i tillegg til en KPI-justering.**

## 10. Beholde loftsbod

Fremmet av: Morten Munch-Olsen

Vi søker om å beholde bruken av boden i loftsetasjen, som forrige eiere bygde.

Vi forstår at boden er del av fellesarealet og at det er flere som har behov for lagringsplass (boder er alltid mangelvare og forstår at alle ønsker flere boder). Vi tenker likevel ikke at loddtrekning er rettferdig. Alle andre enheter i borettslaget har to boder (en på loft og en i kjeller). Vi har kun en bod i kjeller, som også er svært uhensiktsmessig (med lang avstand fra leilighet i loftsetasje) og veldig skitten (da det er åpent ut i Tøyengata så det kommer mye støv inn). Her kan vi derfor ikke oppbevare noe som man ikke tenker tåler fukt og skitt etc. Selv om vi har en hems i leiligheten erstatter denne på ingen måte en bod.

For oss betyr denne saken veldig mye, vi er stor familie med minimal med lagringsplass der denne boden vil utgjøre svært stor forskjell for oss med tanke på å bo her videre.

Vi ber derfor om å få disponere boden som er i loftsetasjen. Vi tenker at dette er rettferdig, da vi ikke har en loftsbod. Boden ble også bygget av tidligere eiere og ligger vis a vi leiligheten, og fremstår naturlig at denne hører med. Elektrisitet i boden er også på vårt el-anlegg og vi som betaler for strømmen.

Dersom sameiet skal gå inn i borettslaget og vår enhet skal bli del av borettslaget, tenker vi også at det gir mening at vår leiligheten skal disponere likt antall boder som de øvrige enhetene. Vi ser det heller ikke som naturlig at enheter i et borettslag må leie bod i fellesareal, men at dette inngår naturlig i felleskostnader.

Dersom noen andre likevel skal ta over denne boden, må det utføres elektrikerarbeid, da denne er koblet til vår strømkurs.

Håper på forståelse og mulighet for å disponere denne videre!!

**Styrets innstilling**
Hemsene på loftet er bygget over fellesarealene. En loftsbod er også innfelt i leilighetsarealet ref plantegningen. Dette var en del av den opprinnelig konstruksjonen av leiligheten, og alle bodkrav er oppfylt. Megler var også opplyst om at loftsboden ikke fulgte med leilighet. Boden er oppført på borettslagets arealer, og opprinnelig avtale da den ble bygd var at den enten skulle tilbakestilles eller tilfalle borettslaget ved avtalens slutt. Denne avtalen utløp for ti år siden, og boden tilhører således borettslaget. Forrige eier fortsatte å disponere boden etter avtale mot betaling.

Styret skjønner dog at det oppleves som urettferdig, og er enige i likhetsprinsippet i borettslaget. Det er også svært ønskelig at loftsleiligheten felles inn i borettslaget for alles del. Selv om alle da vil ha rett til to boder, er det ikke slik at man kan velge selv hvilken bod man disponerer i et borettslag, og flere leiligheter har tidligere byttet boder internt som så har "fulgt med" ved salg. Vi ser generelt et behov for å rydde opp i hvem som disponerer hvilke boder. Styret legger opp til at alle i borettslaget da skal ha en bod på loft og en i kjeller, og benytter da muligheten til å rette opp tidligere feil. Vi vil prioritere at loftsleiligheten får disponere boden som ble bygget i A-oppgangen.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Alle leilighetene skal ha to boder. Det gjelder også loftsleiligheten. Loftsleiligheten beholder boden som er oppført i tilknytning til denne.

M.S. J.O.

✗ Ikke vedtatt.

**Forslag til vedtak 2:**
Alle leilighetene i borettslaget skal disponere to boder, en på loft og en i kjeller. Beboere står fritt til å bytte internt, men dette følger ikke leiligheten ved salg. Styret tar en gjennomgang av bodoppsettet slik det er.

✓ Forslaget ble vedtatt

Styremedlem:
INGER IDONSAGER
Ingerid Onsager
01.07.2025, Oslo

Protokollvitne
MARI SVOLSBRU
Mari Svolsbru
01.07.2025, Leksand, Sverige

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3922
BORETTSLAGET TØYENGATA 41

### Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TØYENGATA 41

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

**Dato for årsmøtet:**
17. februar 2025 kl. 18:00, Deichman Bjørvika.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Renovasjon: Fasade, vinduer, balkonger og tak
6. Renovasjon av badene
7. Låneopptak til renovasjon og fasadeoppussing

Med vennlig hilsen,
**Styret i BORETTSLAGET TØYENGATA 41**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Ina Ostnes er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Protokollvitne velges blant de fremmøtte.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Anders Reime Vik foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Renovasjon: Fasade, vinduer, balkonger og tak

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Styret har undersøkt flere entreprenører før vi til slutt landet på Alliero som den vi anser som mest troverdig og kvalitetsmessig relevante. Tilbudet vi har innhentet (se vedlegg) inkluderer bytte av vinduer, levert av Bykle, fasadeoppussing, samt utbedring av tak og balkonger. Alt dette er nødvendige utbedringstiltak. Vinduene i tilbudet er godkjent av Byantikvaren med henvisning til siste bilde før byfornyelsen. Tilbudet vil gjennomgås i møtet.

**Styrets innstilling**

Oppussingen gjennomføres slik det fremstilles i tilbudet.

**Forslag til vedtak**

Oppussingen gjennomføres slik det fremstilles i tilbudet.

**Vedlegg**

1. Tilbud 337938 Bykle - Alliero.pdf
2. Tilbudsbrev 280125 - Alliero.pdf
3. Tøyengata 41 – 280125.pdf

Sak 6

## Renovasjon av badene

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Badene er gamle, og det har vært forespeilet at disse skulle tas i lang tid. I forbindelse med forsikringssaker fremstår det nå som prekært. Vi har vært i kontakt med Obos for prosjektledelse, da dette er en vanskelig prosess å styre uten erfaring. Vi har fått en fremdriftsplan, som inkluderer forslag til alt av innhenting av tilbud,

søknader, planlegging og oppfølging. Dette er en prosess som vil ta tid, og gå i flere faser. Oppussing vil finne sted etter renovasjon av bygården. Dette er en prosess som vil ta tid.

**Styrets innstilling**

Baderomsoppussingen er allerede på overtid, og det bør iverksettes så snart som mulig.

**Forslag til vedtak**

Vi igangsetter prosjekt iht prosjektplan.

**Vedlegg**

4. Tilbud med vedlegg - Bad.pdf

Sak 7

## Låneopptak til renovasjon og fasadeoppussing

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Vi må ta opp lån for å finansiere oppussingen. Dette vil medføre en betydelig økning i fellesutgiftene, i snitt 3.400,-/enhet. Dette dekker både fasade og oppstart av baderomsprosjekt, og inkluderer refinansiering av eksisterende lån. Vedlagt er nedbetalingsplanen slik den er satt opp av OBOS-banken. Per i dag betaler borettslaget inn 11.194,-/mnd for lån, med ny innbetaling på 65.109,-/mnd medfører det en økning på 53.915,-/mnd. Nedbetalingen går over 30 år, da dette er et prosjekt med lang levetid.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker så langt det lar seg gjøre å kun øke felleskostnadene i takt med økte låneutgifter. Dette er nødvendig vedlikehold, som likevel vil gagne beboerne i lengden. Da dette også vil gagne fremtidige beboere, mener styret det er mest rettferdig og korrekt å ta opp et lån felles og øke felleskostnadene, heller enn å stille krav til egenkapital for dette prosjektet.

**Forslag til vedtak**

Styret tar opp lån på vegne av beboerne slik som fremstilt i lånebrev og nedbetalingsplan.

**Vedlegg**

5. Pristilbud på lån.pdf

6. EVRY Lånemodell.pdf



BYKLE VINDU | iSOKiTT®

Kundenr: 14194
Alliero AS
Strømsveien 258
NO-0668 OSLO

Tlf: 47712404/
E-mail: fred@alliero.no

# Tilbud 337938

Leveringsadresse:
Alliero AS
Tøyengata 41
N 0578 Oslo

Betalingsbet: pr 30 dager netto

Fakturaadresse:

Faktura e-postadresse
faktura@alliero.no

**Mrk:** **Tøyengata 41**

Opprettet dato 27.01.2025
Utskriftsdato: 27.01.2025

Vår ref: Jan Erik Bråten
Deres ref: Ida M. Ottersen
Direktenr: 922 29 209

Vi takker for forespørselen og kan tilby følgende

Åpningsbare vindu og dører er avbildet fra hengsleside. Fastkarmer er avbildet fra utsiden.
Alle vindu og dører leveres med hvit/lys grå varmkantspacer dersom ikke annet er angitt.
Vindu og dører med kittfals leveres med hvit fugemasse dersom ikke annet er angitt.

Sjekk tilbudet grundig. Husk mål, antall, farge, hengsling, glass, plassering av losholter, poster og sprosser.

Alle våre tilbud har gyldighet i 30 dager med mindre noe annet er spesifisert.
Grunnet den ekstraordinære situasjonen må Bykle Vindu AS ta forbehold om justering av pris eller tidspunkt for levering dersom valuta, råvarepriser eller råvaretilgang endrer seg vesentlig.

**Gjennomsnittlig u-verdi på vindu og dører i ordren: 1,01**

U-verdi på hvert enkelt vindu er oppgitt under hver posisjon.

Åpningsbare vindu og dører er avbildet fra hengsleside. Fastkarmer er avbildet fra utsiden.
Alle vindu og dører leveres med hvit/lys grå varmkantspacer dersom ikke annet er angitt.
Vindu og dører med kittfals leveres med hvit fugemasse dersom ikke annet er angitt.

**Merknader til tilbudet**

INFORMASJON OM GLASS I TILBUDET:

Oppgitte verdier er på selve glasset – ikke på konstruksjonen!

Test av vårt referansevindu med dobbel pakning i 2009 viste reduksjon fra 38 dBA i glass til 34 dBA (Rw+Ctr) i konstruksjon.

Sintef har gjort en ny teoretisk vurdering av vår konstruksjon høsten 2021, og foreslår da:
Glass som holder 41 dBA + dobbel pakning for å oppnå ca38 dBA (Rw+Ctr) i konstruksjon.
Glass som holder 38 dBA + dobbel pakning for å oppnå ca35 dBA (Rw+Ctr) i konstruksjon.

Uten dobbel pakning blir lydverdi i konstruksjon ca. 2dBA dårligere.

Tester og vurderinger er gjort med utgangspunkt i standard referansevindu for slik testing, det vil si 1-rams 1230x1480 mm.

Dersom det i grunnlag er beskrevet krav om gitt lydverdi for konstruksjon, vil vi legge inn det glasset vi mener trengs for å høyst sannsynlig oppnå ønsket lydkrav for konstruksjon.

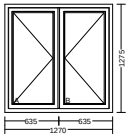
4SE/14Ar/4/14Ar/4SE VK 28DBA : 3-lags glass med superenergi glass, Argon og varmkantspacer:
Senter u-verdi glass: ca 0,64
Lydverdi: Rw = ca 32dB Rw+Ctr = ca 28dB
Lystransmisjon: ca 74%
Solfaktor (g-verdi): ca 54%
Sikkerhetsklasse: Ingen
Innbruddsklasse: Ingen
.

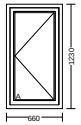
6Frostet/12Ar/4/14Ar/4SE VK30DBA 3-lags frostet glass med superenergi glass, Argon og varmkantspacer:
Senter u-verdi glass:ca 0,7
Lydverdi: Rw = ca 36dB Rw+Ctr = ca30dB
Lystransmisjon: ca --
Solfaktor (g-verdi): --
Sikkerhetsklasse: Ingen
Innbruddsklasse: Ingen
.





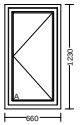
| Pos. | Antall | Beskrivelse | Stk.pris | Sum NKR |
|---|---|---|---|---|
| **1**<br>**L1** | **1 Stk.** | **Bredde: 1 270 mm, Høyde: 1 275 mm**<br><br>Tresort: Malmfuru fingerskjøtet<br>.<br>PN Post til Overfals ramme 82 mm dybde<br>Uttrekt Bunnkarm 112 dybde<br>Bunnramme med utvendig liten klaring<br>Høyreramme med overfals mot post<br>Venstreramme med overfals mot post<br><br>*2 rams utadslående ISOKITT® med ekte utvendig kittfals*<br><br>*A, B: 4SE/14Ar/4/14Ar/4SE VK 28DBA*<br><br>Beregnet u-verdi på konstruksjon: 1,00<br><br>Utv beslag: Hengsler galv malt i utvendig farge<br>Galv gir røffere finnish enn vindu øvrig<br>Innv beslag: Elforzinket (blank)<br>B: Utv: Sidehengslet høyre med dråpehengsle<br>UTEN stormkrok<br>Innv: Std Haspe uten plate - Konsoll uten profil.<br>.<br>A Utv: Sidehengslet venstre med dråpehengsle<br>UTEN stormkrok<br>Innv: Std Haspe uten plate - Konsoll uten profil.<br>.<br><br>Hjørnejern standard malt som utvendig vindu<br>med syrefaste skruer. Hjørnejern er galvanisert før maling.<br>Dette for å unngå rust over tid. Overflatefinnnish på hjørnejern<br>vil dermed fremstå noe røffere enn på vindu generelt.<br>Hjørnejern montert kun på rette hjørner om ikke<br>annet er bekreftet.<br>.<br>Sikringskrok skjult i fals.<br><br>.<br>Karm MED standard 10mm foringsnot.<br>19 mm fra utvendig karm til innv. foring.<br>.<br>Utv skjult ventil -Synlig Alu Natur inne<br>MONTERT<br>.<br>Overflatebehandling utv: Valgfri NCS<br>Da ikke alle fargekoder kan blandes,<br>tar vi forbehold om dette.<br>Overflatebehandling innv: NCS S 0502Y (Bomull)<br><br>Fugemasse: Utv.Overmalbar Grå RAL7040 (Mot lys grå)<br>Fugemasse innv: Hvit<br><br>Estimert vekt pr. enhet: 61,564 kg | | |



| Pos. | Antall | Beskrivelse | Stk.pris | Sum NKR |
|---|---|---|---|---|
| **2**<br>**L2**<br> | **1 Stk.** | **Bredde: 660 mm, Høyde: 1 230 mm**<br><br>Tresort: Malmfuru fingerskjøtet<br>.<br>Uttrekt Bunnkarm 112 dybde<br>Bunnramme med utvendig liten klaring<br><br>*1 rams utadslående ISOKITT® med ekte utvendig kittfals*<br><br>*A: 4SE/14Ar/4/14Ar/4SE VK 28DBA*<br><br>Beregnet u-verdi på konstruksjon: 1,02<br><br>Utv beslag: Hengsler galv malt i utvendig farge<br>Galv gir røffere finnish enn vindu øvrig<br>Innv beslag: Elforzinket (blank)<br>A: Utv: Standard sidehengslet høyre<br>Utvendig stormkrok i aluminium<br>Innv: Std Haspe uten plate - Konsoll uten profil.<br>.<br><br>Hjørnejern standard malt som utvendig vindu<br>med syrefaste skruer. Hjørnejern er galvanisert før maling.<br>Dette for å unngå rust over tid. Overflatefinnnish på hjørnejern<br>vil dermed fremstå noe røffere enn på vindu generelt.<br>Hjørnejern montert kun på rette hjørner om ikke<br>annet er bekreftet.<br>.<br>Sikringskrok skjult i fals.<br><br>.<br>Karm MED standard 10mm foringsnot.<br>19 mm fra utvendig karm til innv. foring.<br>.<br>Utv skjult ventil -Synlig Alu Natur inne<br>MONTERT<br>.<br>Overflatebehandling utv: Valgfri NCS<br>Da ikke alle fargekoder kan blandes,<br>tar vi forbehold om dette.<br>Overflatebehandling innv: NCS S 0502Y (Bomull)<br><br>Fugemasse: Utv.Overmalbar Grå RAL7040 (Mot lys grå)<br>Fugemasse innv: Hvit<br><br>Estimert vekt pr. enhet: 31,452 kg | | |
| **3** | **3 Stk.** | <br><br>*PCB Miljøvederlag* | | |





| Pos. | Antall | Beskrivelse | Stk.pris | Sum NKR |
|---|---|---|---|---|
| **4** | **1 Stk.** | <br><br>*Frakt*<br><br>*Levert bakkeplan* | | |
| **5**<br>**L2 alt.**<br> | | **Bredde: 660 mm, Høyde: 1 230 mm**<br><br>Tresort: Malmfuru fingerskjøtet<br>.<br>Uttrekt Bunnkarm 112 dybde<br>Bunnramme med utvendig liten klaring<br><br>*1 rams utadslående ISOKITT® med ekte utvendig kittfals*<br><br>*A: 6Frostet/12Ar/4/14Ar/4SE VK30DBA*<br><br>Beregnet u-verdi på konstruksjon: 1,07<br><br>Utv beslag: Hengsler galv malt i utvendig farge<br>Galv gir røffere finnish enn vindu øvrig<br>Innv beslag: Elforzinket (blank)<br>A: Utv: Standard sidehengslet høyre<br>Utvendig stormkrok i aluminium<br>Innv: Std Haspe uten plate - Konsoll uten profil.<br>.<br><br>Hjørnejern standard malt som utvendig vindu<br>med syrefaste skruer. Hjørnejern er galvanisert før maling.<br>Dette for å unngå rust over tid. Overflatefinnnish på hjørnejern<br>vil dermed fremstå noe røffere enn på vindu generelt.<br>Hjørnejern montert kun på rette hjørner om ikke<br>annet er bekreftet.<br>.<br>Sikringskrok skjult i fals.<br><br>.<br>Karm MED standard 10mm foringsnot.<br>19 mm fra utvendig karm til innv. foring.<br>.<br>Utv skjult ventil -Synlig Alu Natur inne<br>MONTERT<br>.<br>Overflatebehandling utv: Valgfri NCS<br>Da ikke alle fargekoder kan blandes,<br>tar vi forbehold om dette.<br>Overflatebehandling innv: NCS S 0502Y (Bomull)<br><br>Fugemasse: Utv.Overmalbar Grå RAL7040 (Mot lys grå)<br>Fugemasse innv: Hvit<br><br>Estimert vekt pr. enhet: 34,032 kg | | |

**Samlet u-verdi på ordren: 1,01**

*Europaller faktureres med kr 195,- + mva pr stk*

*Statens avgifter følges i henhold til enhver tids gjeldende satser*

*Vi tar forbehold om åpenbare regnefeil.*

**Det er opp til beskrivende ledd å sørge for at disse produkter er i samsvar gjeldende lover og forskrifter.**

Det tas vanlige forbehold om prisstigning. Dette tilbudet er gyldig i 4 uker fra angitt dato.

Priser forutsetter antall og størrelser i henhold til tilbud. Reduksjon i samlet mengde pr posisjon vil ha priskonsekvens på stk pris på inntil 10 % på rette vinduer. Buede/skrå vinduer må rekalkuleres. Videre forutsetter vi samlet produksjon og levering dersom ikke annet er spesifisert i vårt tilbud.

Dersom det under byggeprosess, eller senere, oppstår skader som perforerer malingen må dette utbedres umiddelbart. Dersom dette ikke blir gjort, kan det medføre at maling slipper fra treverk. Dette er i såfall ikke dekket av vår garanti.
For produkter med overflatebehandling i lyse farger tas forbehold om kvistgulning.
På produkter levert i trevirke med kvist, kan bobler i malingen oppstå på mørke farger.
Dersom vindu med 2-lagsglass skal stå over 900 moh og vindu med 3-lagsglass skal stå over 700 moh må dette opplyses fra kunde spesielt. Om ikke bortfaller all garanti på glassrutene.
Vi gjør oppmerksom på kondens og frostproblematikk på ytterside av vinduet ved god u-verdi på glass. Vi anbefaler kunde å gå inn på vår hjemmeside; www.byklevindu.no og hjemmesida til Glass og fasadeforeningen, www.glassportal.no for mer informasjon om glass.
Det kan oppstå stor fargeforskjell dersom glass av ulik type og tykkelse er benyttet.
Herdet sikkerhetsglass kan ha bølger i overflaten. Dette kan føre til forvrenging av sikt.
Speilvirkning på glass kan forekomme.
Ved bruk av utforinger og blomsterbrett i furu, kan høy romfuktighet (spesielt i byggeperioden) fremheve trestrukturen og sprekker i lameller, og dermed ødelegge den opprinnelige overflatefinsishen.

*Ingen av ovennevnte tilfeller er reklamasjonsberettiget*

Monteringsanvisning medfølger på alle vinduer.

Vennlig hilsen
**Bykle Vindu AS**

Jan Erik Bråten



ALLIERO
Vi gjør en skikkelig jobb

**Tøyengata 41**
**v/Vanessa og Ina, styrerepresentant**

Oslo, 28.01.2025

TILBUD FOR UTVENDIG RESTAURERING

Takk for en hyggelig forespørsel. Etter avtale oversendes et tilbud for arbeider med gatefasade, portrom og bakgård fasade inklusive innkjøp og montering av nye vinduer og dører. Det er også medtatt blikkarbeider for takflaten som er avtalt gjennom befaringsprosessen.

**Arbeidene består av:**

| | |
|---|---|
| 01 Rigg, drift og administrasjon | 1 706 500,- eks. mva. |
| 09 Murarbeider Gatefasade | 2 999 280,- eks. mva. |
| 10 Murarbeid bakgård | 634 800,- eks. mva. |
| 11 Portrom | 352 300,- eks. mva. |
| 12 Tømrerarbeider Balkonger | 342 000,- eks. mva. |
| 13 Nye vinduer | 1 588 067,- eks. mva. |
| 14 Vinduer/dører | 1 609 424,- eks. mva. |
| 15 Dører | 410 294,- eks. mva. |
| 16 Låser og beslag | 19 200,- eks. mva. |
| 18 Blikkenslagerarbeider tak konstruksjon | 250 000,- eks. mva. |
| 19 Metallarbeider Balkonger | 303 600,- eks. mva. |
| 42 Elektro arbeider | 13 000,- eks. mva. |
| **Sum** | **10 228 523,- eks. mva.** |

**Opsjoner/valg knyttet til vinduer/dører:**

| | |
|---|---|
| Lydglass Rw=ca. 44dB Rw + Ctr=ca.37dB til v1, v2 og yd1 (gatefasade) | 120 953,- eks. mva. |
| Lydglass Rw=ca. 38dB Rw + Ctr=ca.34dB til v1, v2 og yd1 (gatefasade) | 100 643,- eks. mva. |
| Lydglass Rw=ca. 49dB Rw + Ctr=ca.43dB til v1, v2 og yd1 (gatefasade) | 139 290,- eks. mva. |
| Ventil i overkarm til v1. skjult utvendig, synlig innvendig (anbefales ikke kombinert med lydglass) | 8 969,- eks. mva. |
| Innvendig pyntekrok (stormkrok) | 44 688,- eks. mva |
| Fugemasse (kitt) tilnærmet lik utvendig farge på produkter | 22 798,- eks. mva |

Spørsmål besvares så raskt som mulig. Alliero ønsker å få til oppstart etter kundens ønske.

**Forutsetninger:**

- Antall vinduer/dører er iht mengde fra Bykle vindu. Vi holder forbehold om riktige mengder oppgitt av Bykle.
- Velux vindu 2 stk. og Jernvinduer tak 4 stk.
- Opsjoner kan løses gjennom bestilling i endringsmeldinger.

Tilbudet er gyldig i 2 mnd.

**Vennlig hilsen**
Alliero AS

Ida M. Ottersen
Avdelingsleder, Antikvarisk avdeling

Besøksadresse
Strømsveien 258, 0668 Oslo
Postadresse
Pb. 293 Alnabru, 0511 Oslo
Sentralbord
23 26 54 00
www.alliero.no
post@alliero.no

**P.navn** Tøyengata 41

ALLIERO

| Kapittel | Fag | Materialkos Tilbud enh. | antall | Sum tilbud | |
|---|---|---|---|---|---|
| **PK** | **TOTAL** | | | **kr** | **10 228 523,38** |
| **01** | **Rigg, drift og administrasjon** | | | **kr** | **1 706 500,00** |
| 121 | Prosjektleder og HMS | | | kr | 246 500,00 |
| 130 | Brakker - gateleie | mnd | 4 | kr | 80 000,00 |
| 142 | Heiser bakgård | stk | 1 | kr | 60 000,00 |
| 144 | Stillas | m2 | 600 | kr | 432 000,00 |
| 144 | Stillas bakgård | m2 | 600 | kr | 432 000,00 |
| 148 | Stillas leie | mnd | 4 | kr | 192 000,00 |
| 148 | Stillas leie bakgård | mnd | 2,5 | kr | 120 000,00 |
| 160 | Heis | mnd | 4 | kr | 120 000,00 |
| 186 | Byggrengjøring | mnd | 4 | kr | 24 000,00 |
| **09** | **Murarbeider Gatefasade** | | | **kr** | **2 999 280,00** |
| 09-01 | Grunnmur | m2 | 120 | kr | 72 000,00 |
| 09-02 | Trekning over grunnmur | m | 60 | kr | 216 000,00 |
| 09-03 | Trekning vinduer og dør 1 etg. | stk | 13 | kr | 156 000,00 |
| 09-04 | Veggflate (nr.4) | m2 | 150 | kr | 252 000,00 |
| 09-05 | Trekning (nr. 5) | m | 60 | kr | 216 000,00 |
| 09-06 | Veggflate (nr.6) | m2 | 30 | kr | 50 400,00 |
| 09-07 | Trekning (nr. 7) | m | 60 | kr | 288 000,00 |
| 09-08 | Dekor vindu (nr. 8) | stk | 20 | kr | 84 000,00 |
| 09-09 | Dekor vindu (nr. 9) | stk | 4 | kr | 40 800,00 |
| 09-10 | Veggflate (nr. 10) | m2 | 100 | kr | 168 000,00 |
| 09-11 | Dekor over vindu (nr. 11) | stk | 8 | kr | 43 200,00 |
| 09-12 | Trekning (nr. 12) | m | 60 | kr | 288 000,00 |
| 09-13 | Veggflate (nr. 13) | m2 | 150 | kr | 252 000,00 |
| 09-14 | Trekning vinduer og dør 3 etg. | m | 60 | kr | 180 000,00 |
| 09-15 | Felt over vindu | stk | 4 | kr | 20 880,00 |
| 09-16 | Trekning (nr. 16) | m | 60 | kr | 288 000,00 |
| 09-17 | Veggflate (nr.17) | m2 | 100 | kr | 168 000,00 |
| 09-18 | Felt over vindu | stk | 4 | kr | 18 000,00 |
| 09-19 | Gesims | m | 60 | kr | 198 000,00 |
| **10** | **Murarbeider bakgård** | | | **kr** | **634 800,00** |
| 10-01 | Kjemisk vask | m2 | 550 | kr | 132 000,00 |
| 10-02 | Nedhugg av løs puss, inntil 25 % av overflaten | m2 | 140 | kr | 126 000,00 |
| 10-03 | Oppbygging av nedhugget puss. Inntil 25% | m2 | 140 | kr | 126 000,00 |
| 10-04 | Oppmaling av vegger | m2 | 550 | kr | 250 800,00 |
| **11** | **Portrom** | | | **kr** | **352 300,00** |
| 11-01 | Overflatearbeider por i tre | stk | 1 | kr | 36 000,00 |
| 11-02 | Inntil 10 t trearbeider | t | | kr | 7 500,00 |
| 11-03 | Nedhugg av løs puss | RS | 1 | kr | 89 850,00 |
| 11-04 | Utbedre skadet tegl og fuger bak puss, inntil 8m2 | m2 | 8 | kr | 34 000,00 |
| 11-05 | Oppbygging av pussede overflater, vegger | RS | 1 | kr | 139 450,00 |
| 11-06 | Oppmaling av vegger | RS | 1 | kr | 45 500,00 |
| **12** | **Tømrerarbeider Balkonger** | | | **kr** | **342 000,00** |
| 12-01 | Demontere og kaste eksisterende gulv på balkong | stk | 12 | kr | 72 000,00 |
| 12-02 | Montere nytt gulv på balkong | stk | 12 | kr | 72 000,00 |
| 12-03 | Materialer balkong, maks. 15 000,- innkjøpspris pr. | Stk | 12 | kr | 198 000,00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **13** | **Nye vinduer** | | | **kr** | **1 588 066,80** |
| 13-01 | V2 nytt butikkvindu 1 etg | Stk | 1 | kr | 11 637,92 |
| 13-02 | V1 nye leilighetes vinduer | Stk | 52 | kr | 895 672,96 |
| 13-03 | Jernvinduer på loft | stk | 4 | kr | 44 800,00 |
| 13-04 | Vareinnkjøp Velux vinduer | stk | 2 | kr | 64 960,00 |
| 13-05 | V3 nye leilighets vinduer bakgård | stk | 32 | kr | 494 484,48 |
| 13-06 | V4 bakgård | stk | 2 | kr | 8 973,44 |
| 13-07 | V5 trapperom | stk | 2 | kr | 29 115,52 |
| 13-08 | V6 trapperom | stk | 2 | kr | 18 327,68 |
| 13-09 | Tilbud T337007 | stk | 1 | kr | 20 094,80 |
| **14** | **Vinduer/dører** | | | **kr** | **1 609 482,50** |
| 14-01 | Demontering vindu/dører | Stk | 115 | kr | 476 100,00 |
| 14-02 | Avfallshåndtering vindu/dører | Stk | 115 | kr | 198 375,00 |
| 14-03 | Remontering vindu/dører | Stk | 115 | kr | 476 100,00 |
| 14-04 | Festemateriell | Stk | 115 | kr | 220 857,50 |
| 14-05 | Belistning innvendig | Stk | 115 | kr | 238 050,00 |
| **15** | **Dører** | | | **kr** | **410 294,08** |
| 15-01 | VD1 bakgård | stk | 15 | kr | 381 931,20 |
| 15-02 | YD1 inngangsdør butikk, med overvindu | stk | 1 | kr | 28 362,88 |
| **16** | **Låser og beslag** | | | **kr** | **19 200,00** |
| 16-01 | VD1 låser og beslag | stk | 16 | kr | 19 200,00 |
| **18** | **Blikkenslagerarbeider tak konstruksjon** | | | **kr** | **250 000,00** |
| 18-01 | blikk rundt vinduer, piper, lufteventiler og brannmur | stk | 1 | kr | 250 000,00 |
| **19** | **Metallarbeider Balkonger** | | | **kr** | **303 600,00** |
| 19-01 | Vask av balkongelementer | stk | 4 | kr | 23 600,00 |
| 19-02 | Grunnarbeider metall | stk | 4 | kr | 47 000,00 |
| 19-03 | Malearbeider, 3 strøk | stk | 4 | kr | 233 000,00 |
| **42** | **Elektro** | | | **kr** | **13 000,00** |
| 42-01 | Demontering og remontering, inntil 5 timer | Stk | 1 | kr | 13 000,00 |



OBOS Prosjekt – Oslo

v/ OBOS Postboks 6666 St.Olavs Plass
0129 Oslo

www.obosprosjekt.no

Foretaksregisteret
NO 931 536 532 MVA

Borettslaget Tøyengata 41
v/ Anders Vik
Tøyengata 41 B
0578 Oslo

| Deres referanse | Vår referanse | Dato |
|---|---|---|
| Anders Vik | Raymond Nielsen | 22.11.2024 |

# Borettslaget Tøyengata 41
# Forslag til avtale på prosjektadministrasjon

Viser til telefonsamtaler samt hyggelig befaring/møte 11.11.24 og tilbyr med dette våre tjenester i forbindelse med utskiftning av sanitæranlegg, rehabilitering av våtrom i Borettslaget Tøyengata 41, hvor prosjektomfanget og tilbudet er definert i forhold til styret ønsker.

OBOS Prosjekt AS tilbyr å bistå boligselskapet gjennom prosessen fra forberedende arbeider frem til ferdigstillelse av prosjektet, hvor vi i størst mulig grad søker og avlaster styret.

I det etterfølgende spesifiseres de oppgaver som naturlig hører inn i den enkelte fase i prosjektet.
Dette gjelder både styrets forpliktelser overfor entreprenør og styrets forpliktelser vedrørende kommunikasjon med leilighetseiere. Nedenfor angis hovedoppgaver som er priset inn i den enkelte fasen.

## Fase 0 - Forberedende arbeider før og mellom fasene nedenfor – omfang etter avtale

Forberedende arbeider omfatter alle nødvendige avklarings- og prosessarbeider i hele prosjektgjennomføringen utover innhold i øvrige faser, som eksempelvis;

- Avklaring med styret om innhold og omfang av arbeidet.
- Befaring på stedet for vurdering av omfang og løsninger.
- Avklaring i forhold til om tiltaket er søknadspliktig.
- Bistand med kartlegging av behov for rådgivere som arkitekt, brannrådgiver, rådgivende ingeniør og likende rådgivertjenester
- Avklare med styret om det skal søkes om støtteordninger fra Enova, Oslo Kommune og liknende
- Utarbeide informasjonsnotat til eierne.
- Informasjonsmøte med eierne.
- Bistand generalforsamling / årsmøte eller ekstraordinære møter.
- Bistå med økonomisk grunnlag for vedtak i boligselskapet, som byggebudsjett og liknende
- Likviditetsberegninger – videreformidle informasjon til OBOS Banken som utfører beregningene

Arbeidet tilbys utført på løpende timer av kr. 1.590, - eks. mva. pr. time.

## Fase 1 - Tilbudsforespørsel

- Befaring og kartleggingsarbeid av variasjoner og avvik i bygningsmassen og tekniske løsninger.
- Utarbeide beskrivelse for innhenting av tilbud basert på NS8407 for totalentrepriser.
  Beskrivelsen vil inneholde administrativ- og juridisk del (kontraktsbestemmelser), i tillegg til en teknisk beskrivelse av hvilke arbeider som ønskes utført og mulige opsjoner.
- Byggherrens ansvar for Sikkerhet, Helse og arbeidsmiljø (SHA) tilrettelegges for prosjektet gjennom en SHA-plan, som utarbeides og vedlegges tilbudsforespørselen.
- Kvalitetssikring av tilbudsdokumentene hos OBOS Prosjekt.
- Utsendelse av referat / tilbudsdokumenter til styret for gjennomgang og kommentarer.



BESKYTTET

- Implementering av styrets kommentarer i tilbudsdokumentet.
- Organisere tilbudsutsendelse til kvalifiserte entreprenører etter styret valg.
- Gjennomføre og referatføre en tilbudsbefaring
- Bistå inviterte tilbydere i tilbudsfasen.
- Foreta lukket tilbudsåpning – tilbudsprotokoll oversendes styret

Arbeidet tilbys til fastpris kr. 95.000, - eks. mva.

### Fase 2 - Evaluering og kontrahering

- Sammenstilling og kontrollregning av innkomne tilbud.
- Evaluering av priser og innhold i tilbud.
- Avklaringer med entreprenører ved uklarhet i innkomne tilbud.
- Utarbeide beslutningsgrunnlag til styret for valg av entreprenører som innkalles til oppklarende møte.
- Avholde inntil 2 oppklarende møte(er) med de(n) tilbydere styret velger og referatføre disse.
- Utarbeide beslutningsgrunnlag til styret for valg av entreprenører som skal kontraheres.
- Gjennomføre kontraktsavklaring med entreprenør på bakgrunn av byggherres valg.
- Avholde kontraktsmøte med entreprenør valgt av styret og referatføre dette.
- Utarbeide kontrakt mellom byggherre og entreprenør.

Arbeidet tilbys til fastpris kr. 95.000, - eks. mva.

### Fase 3 - Prosjekt- og byggeledelse i gjennomføringsfasen

Hovedhensikten med en prosjekt- og byggeledelse er å ivareta at eiere blir ivaretatt og kontraktens omfang blir levert og gjennomført som avtalt på vegne av styret. Vi har innarbeidet gode rutiner for hvordan dette bør gjøres for å få til en god prosjektgjennomføring. Tidsforbruket på plassen vil variere gjennom utførelsesperioden og hvilken fase produksjonen er i.

Følgende arbeidsoppgaver viser hovedlinjene for tilbudet:

#### Oppfølging av eierne og styrets forpliktelser:

- Byggherremøte(r) – avholdes og referatføres
- Avklare fullmakter og prosess med styret for gjennomføringsfasen.
- Bistå styret med utarbeidelse av informasjon til eierne.
- Bistå styret i enkeltsaker med eiere knyttet til prosjektgjennomføringen.
- Bistå styret i oppfølging av prosjekt sammen med forvaltningsrådgiver.
- Informasjonsmøte(r) med eiere før oppstart om prosjektgjennomføringen.

#### Oppfølging av entreprenør og prosjektgjennomføring:

- Prosjekteringsunderlag – påse at entreprenør fremlegger prosjektert underlag før oppstart.
- Bruk av digitalt befaringsverktøy for kartlegging og dokumentasjon (Dalux)
  - Før- og del-/kontrollbefaring i alle leiligheter.
  - Før- og del-/kontrollbefaring i berørte fellesområder – ute og inne.
  - Stikkprøvekontroller av utførelse i henhold til krav gitt i prosjektdokumentene*.
- Byggemøter med entreprenør og byggherre – avholdes og referatføres.
  - Oppfølging av fremdriftsplan.
  - Oppfølging av tekniske løsninger
  - Sikre informasjonsflyt i prosjektet – følge opp prosjektrelaterte enkeltsaker.
  - Følge opp økonomiske varslinger.
  - Sikre byggherrens ansvar for SHA oppfølging i utførelsesfasen.
- Økonomioppfølging
  - Utarbeidelse anleggsbudsjett for godkjenning av styret.
  - Oppfølging garanti og forsikring.
  - Kontroll av fakturaer – oppfølging av fakturert opp mot fremdriftsplan.
  - Kontroll av endringsvarsler – oversende anbefaling til styret for behandling av varselet.
  - Gjennomgang av sluttoppgjør.
  - Utarbeide enkelt prosjektregnskap.
- Avholde overtakelsesforretning med protokoll inkludert mangelliste.





- Stikkprøvekontroll av entreprenørens FDV – påse at FDV leveres. For forvaltede lag bistår vi med å få FDV i FDV-modulen på Styrerommet.no.

Arbeidet kan tilbys til fastpris kr. 200.000, - eks. mva.
Vi har lagt til grunn en produksjonsperiode på ca. 2 mnd.

### Fase 4 – Oppfølging etter produksjonsperioden

Oppfølging etter produksjonsperioden vil omfatte arbeider som ikke er definert under de ulike fasene eller i tilfeller hvor avslutningen av prosjektet strekker seg lengre ut i tid enn det de månedlige beløpene angir i betalingsplanen, som eksempelvis;

- Oppfølging av mangellisten fra overtakelsesforretningen
- Oppfølging av søknad og mottak av ferdigattest
- Evalueringsmøter med styret / eierne (eksempelvis generalforsamling / årsmøte)
- Reklamasjon som kommer i garantiperioden
- 1 års oppfølging av kontraktsarbeid
- 3 års oppfølging av kontraktsarbeid
- 5 års oppfølging av kontraktsarbeid

Arbeidet tilbys utført på løpende timer av kr. 1.590, - eks. mva. pr. time
Omfang og type arbeid avklares med styret før det utføres.

### UK – Uavhengig kontroll av fuktsikring

Prosjektet er søknadspliktig og dette medfører en myndighetspålagt uavhengig kontroll av fuktsikring etter gjeldende plan- og bygningslov. Tiltakshaver som er boligselskapet, må derfor besørge at det engasjeres et foretak for å gjennomføre uavhengig kontroll. OBOS Prosjekt har sentral godkjenning for dette arbeidet og kan bistå med oppgaven.

Arbeidet tilbys til fastpris kr. 25.000, - eks. mva.

### Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø

Forskrift om «Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser» (byggherreforskriften) pålegger byggherren et ansvar for at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) blir ivaretatt ved planlegging og gjennomføring av byggeprosjekter, se vedlegg.
OBOS Prosjekt AS tilbyr seg å følge opp byggherrens ansvar i prosjekterings- og gjennomføringsfasen som en inkludert del av tilbudet for de ulike fasene.

### Støtteordninger

#### Kartlegging:

Man kan også få støtte til å kartlegge mulige energibesparende tiltak i boligselskapet. Dette støtter ENOVA med 50% av dokumenterte kostnader. Da ser man på mulige energibesparende tiltak og kommer med en anbefaling til tiltak som kan gjennomføres. OBOS Prosjekt har kompetanse på dette området og kan bistå med kartleggingen.

Arbeidet tilbys utført på løpende timer av kr. 1.590, - eks. mva. pr. time

#### Gjennomføring:

ENOVA kan gi støtte til eksempelvis installering av varmesentral basert på væske-vann varmepumpe eller solfangere. Oslo Kommune gir støtte ved installering av solceller. OBOS Prosjekt kan bistå med utarbeidelse av søknad og innsamling av nødvendig dokumentasjon for ferdigmelding av tiltaket.

Arbeidet tilbys utført på løpende timer av kr. 1.590, - eks. mva. pr. time

### Oppfølging - seriøsitetskrav

Utfordringer med arbeidslivskriminalitet i bygg- og anleggsnæringen krever nye og effektive tiltak. Aktører i byggebransjen har utarbeidet spesielle bestemmelser i form av Seriøsitetskrav for å ivareta ovennevnte problemstilling gjennom strengere krav. Viktige virkemidler i så måte blir å utarbeide prosjekt- og kontrakts-dokumenter som bidrar til å motvirke sosial dumping og arbeidslivskriminalitet. Standard

kontraktsbestemmelser fra OBOS Prosjekt AS søker å ivareta dette og stiller blant annet krav til faglærte håndverkere og lærlinger i prosjektene, HMS-kort, og begrensninger i adgangen til bruk av underleverandører.

### Prosjekt- og byggeledelse

Vi er prosjekt- og byggeledere med bred fagbakgrunn og erfaring fra denne typen oppdrag i deres bygningsmasse. Det gir stor fleksibilitet og trygghet for leveransen, da vi kan vikariere for hverandre og har god intern faglig støtte.

Vi har god forståelse av kompleksiteten i prosjekter som utføres i boligselskaper og kjenner viktigheten av å ha gode systemer for å gi informasjon og ivareta kommunikasjonen med styret og leilighetseierne, samt oppfølgingen av kontrakten mellom entreprenør og boligsselskapet ved å bistå styret i prosjektgjennomføringen.

### Forutsetninger

- Tilbudet er basert på de foran nevnte aktiviteter, og det er lagt til grunn at tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og at totalentreprenøren forestår de nødvendige søknader.
    - Ved uforutsette endringer/hendelser i kontrakten mellom byggherre og entreprenør som medfører behov for tilleggsbefaringer/tilleggsoppfølging vil det påløpe kostnader for ekstra oppfølging av kvalitet og tekniske løsninger – dette vil i tilfelle varsles og faktureres iht. påløpte timer.
- Fase 3 ansees som avsluttet ved avholdt overtakelsesforretning og gjennomgang av sluttoppgjør mellom BH og entreprenør. Oppfølging/bistand utover dette utføres honorert på løpende timer.
- Oppfølging av/korrespondanse med leilighetseiere forutsettes utført ifm. før og kontrollbefaring.
- Tilleggsoppgaver til oppdraget må bestilles skriftlig av boligselskapet.
- Boligselskapet er selv ansvarlig for å sende eventuelle søknader om støtteordninger (Enova, kommune eller lignende) i henhold til fastsatte frister.
- Våre standard oppdragsbestemmelser legges til grunn for oppdraget og fremgår av vedlegg.
- *Stikkprøvekontroll under utførelse gir ingen garanti for feilfri leveranse fra entreprenører. Våre stikkprøvekontroller overtar ikke entreprenørens ansvar for egenkontroll av kvalitet og utførelse
- Boligselskapet sørger selv for nødvendig finansiering for gjennomføring av prosjektet.
  OBOS Prosjekt AS kan eventuelt bistå etter nærmere avtale.
- Tilbudet er gyldig i 3 måneder fra tilbudsdato.

Vi takker for forespørselen og håper at tilbudet er i tråd med boligselskapet sin forventning.

Med vennlig hilsen
OBOS Prosjekt AS

*Raymond Nielsen – Avdelingsleder VVS*

| | |
|---|---|
| Vedlegg: | Standard oppdragsbetingelser, Prosjektgjennomføring og referanser, Rehabiliteringsprosjekter |
| Kopi | OBOS Eiendomsrådgiver v/SMB AVD |
| Se også: | Vår hjemmeside www.obosprosjekt.no for mer informasjon om våre tjenester |





OBOS Prosjekt

## Standard oppdragsbetingelser

### Anvendelsesområde

Oppdraget utføres innenfor rammen av de nedenfor nevnte betingelser og ansvarsforhold, og i henhold til NS 8402 / NS 8404 i den grad dette dokumentet eller senere avtale mellom partene ikke bestemmer annet. Betingelsene supplerer vårt skriftlige tilbud, og inngår som en del av oppdragsavtalen.

### Offentlige avgifter

Eventuelle endringer av størrelse eller grunnlag for offentlige avgifter, f.eks. mva., medfører tilsvarende justering av honoraret.

### Timehonorar

Fakturering etter medgått tid skjer normalt sett en gang pr. måned. I tillegg til timesats kommer 4 % påslag for dekning av utstyr og administrasjonskostnader. Alle oppgitte priser er eks. mva.

### Fastprishonorar

Fakturering skjer etter avtalt faktureringsplan eller som a-konto avdrag en gang pr. måned.
Honoraret inkluderer leveranseomfang definert i tilbudet, dersom ikke annet er avtalt.
Alle oppgitte priser er eks. mva.

### Justering av honorar

For timehonorerte oppdrag justeres timesatsene den 1. september hvert år.
Prisjustering beregnes etter «Konsumprisindeks for varer og tjenester, etter leveringssektor (herunder «tjenester hvor arbeidskraft dominerer») med basis i indeks for tidspunkt for tilbudsdato.

For fastprisoppdrag prisjusteres honorar 12 måneder etter tilbudsdato. Prisjusteringen faktureres løpende og beregnes etter «Konsumprisindeks for varer og tjenester, etter leveringssektor (herunder «tjenester hvor arbeidskraft dominerer») med basis i indeks for tidspunkt for tilbudsdato.

I avtaler med fastprishonorar og øvre timehonorartak forutsettes dette regulert dersom det blir endringer i prosjektet i form av byggevolum, entrepriseform, byggetid eller andre forhold som påvirker arbeidsmengden.

Bistand knyttet til oppfølging og kontroll av lover for forskrifter, forespørsler eller pålegg fra offentlig myndighet eller tilsyn, samt bistand ved rettstvister honoreres etter medgått tid til gjeldende timesats.

### Øvrige vilkår

- Transportkostnader i forbindelse med oppdraget faktureres oppdragsgiver om ikke annet er avtalt, som kjøregodtgjørelse kr. 6,- pr. km + bomavgift + parkering, eller annen hensiktsmessig reisemetode.
- For pålagte aktiviteter utover normal arbeidstid (kl. 07.00 – 16.00) beregnes et tillegg på 50% av avtalt timepris eks. mva. pr. time.
- Eksterne utgifter til kopiering, underleverandører og andre tilleggskostnader viderefaktureres med et 15% påslag på faktura.
- Utenbys reiser og opphold i tjenesten forutsettes avtalt på forhånd og faktureres i henhold til «Regulativ ved reiser for Statens regning».
- Fakturering av påløpt arbeid skjer normalt månedlig med forfall på 28 dager.

### Tilbudets gyldighet

Tilbudet er gyldig i 3 måneder.

### Ansvarsforhold

OBOS Prosjekt AS har en ansvarsforsikring som tilfredsstiller kravene i NS 8402 / NS 8404.

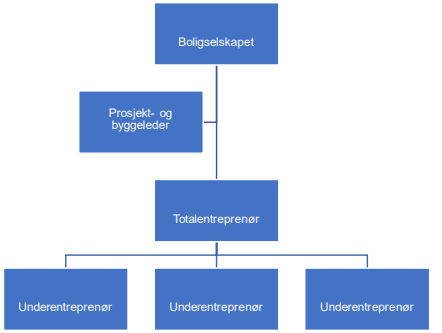
# Vedlegg til tilbud





## 1. Prosjektgjennomføring

### 1.1 Organisering av prosjektet




Boligselskapet ved styret, er byggherre med all beslutningsmyndigheten i innledende faser og i prosjektgjennomføringen.

Prosjekt- og byggeleder vil bistå boligselskapet i prosjektgjennomføringen med oppfølging av kontraktens definerte avtale og forhold som er knyttet til denne, samt innenfor de rammer og eventuelle fullmakter boligselskapet har definert for gjennomføringen av prosjektet.

### 1.2 Tilbudsunderlag og kontrahering

Prosjektleder utarbeider et tilbudsunderlag for totalentreprise etter NS8407. Beskrivelsen utarbeides med boligselskapets ønskede omfang av arbeider som skal gjennomføres, samt eventuelle tilleggsarbeider (opsjoner) det kan være av interesse for boligselskapet å få prissatt i forkant av prosjektet.

De utvalgte entreprenørene benytter tilbudsbeskrivelse sammen med tilbudsbefaringen i boligselskapet som grunnlag for deres forståelse av omfanget og tilbudet de gir.

Tilbudsprisene sammenstilles og innholdet i tilbudene gjennomgås av prosjektleder, før boligselskapet mottar en innstilling på hvilke(n) entreprenør(er) de bør gå videre med til oppklarende møte. Boligselskapet ved styret avgjør hvilke(n) entreprenør(er) de ønsker å gjennomføre oppklarende møte med.

Oppklarende møte skal avklare forhold rundt det inngitte tilbudet dersom entreprenøren har definert egne forbehold eller det er andre uklarheter i tilbudet. Hensikten med møte er å sikre at begge parter har en felles forståelse av omfang og pris på kontraktsarbeidet.

Tilbakemeldinger fra entreprenøren(e) etter oppklarende møte gjennomgås av prosjektleder, før en vurdering av de ulike entreprenør(ene) og deres tilbud oversendes til boligselskapet. Boligselskapet ved styret tar en avgjørelse på hvilken entreprenør de ønsker å gå videre til kontraktsmøte med.

Kontraktsmøte gjennomføres for å avklare de siste detaljer av omfang og pris før kontraktsdokumentet for arbeidet utarbeides.

### 1.3 Gjennomføringsfasen

Vår rolle som prosjekt- og byggeleder er å representere byggherren ovenfor entreprenøren i den daglige driften av byggeplassen. Vi har ikke fullmakt til å ta beslutninger på vegne av styret uten deres godkjenning og vil avklare alle forhold før avgjørelser tas.

I prosjektgjennomføringen er det behov for kontaktpersoner i styret eller noen styret har oppnevnt, med mandat til å enklere avgjørelser på vegne av boligselskapet i den daglige driften.
Disse personene er det naturlig at blir med i byggemøtene og andre prosjektrelaterte aktiviteter.

Arbeider som gjennomføres i bebodd bygningsmasse krevende gode administrative systemer for å gi nok informasjon og tilstrekkelig oppfølging av hver enkelt eier.
Vi ivaretar dette ved å gjennomføre;

- Informasjonsmøte hvor omfang av prosjektet blir gjennomgått – hva som skal skje og når.
- Førbefaring i hver leilighet – omfang av prosjekt og hvilken påvirkning det har for den spesifikke leiligheten blir gjennomgått, spørsmål fra eier blir besvart.
- Ferdigbefaring i hver leilighet – ferdig resultat blir vurdert og funksjoner blir gjennomgått, eier tilbakemelder om de har funnet feil / mangler eller det er andre kommentarer.
- Spørreskjema – utarbeides og sendes ut før overtagelse for å kontrollere at alt er i orden.

I tillegg vil entreprenør gjennomføre et bestillingsmøte etter førbefaringen hvor hver enkelt eier får muligheten til å bestille fliser, tegne opp hvordan nytt bad skal se ut og eventuelt bestille egne tilvalg på nytt utstyr etc.

Vi benytter et elektronisk befaringsverktøy, Dalux, for å ivareta protokoller og bildedokumentasjon fra før- og ferdigbefaringene pr leilighet, befaringer i fellesarealer og for å dokumentere stikkprøvekontroller.

Formell overtagelse av prosjektet gjennomføres etter standarden når alle arbeider er ferdigstilt.

### 1.4 Møter og økonomioppfølging

Byggherremøte(r) avholdes med byggherre og prosjektledelsen, hvor hensikten er å informere styret om gjennomføring og avklare styrets oppfatning rundt tilbakeføring av standard eller besparelse av baderom.
Møtet avholdes i forkant av prosjektoppstart, samt underveis ved behov.

Byggemøter avholdes jevnlig hvor representanter fra byggherren og totalentreprenør deltar. Referatene fra disse møtene er retningsgivende for prosjektet med tanke på tilbakemeldinger og hvilke konklusjoner det er enighet om. Prosjektleder vil lede og referatføre møtet.

Prosjektleder utarbeider et anleggsbudsjett som oversendes styret for godkjenning.
Prosjektregnskapet føres fortløpende i forhold til godkjent betalingsplan fra entreprenør og godkjente endringsmeldinger behandlet av byggherre eller tilleggsbestillinger utover kontrakt.

Sluttrapport vil utarbeides som et sammendrag over komplett status i prosjektet. I sluttrapporten vil økonomien bli synliggjort med et vedlegg hvor prosjektregnskapet fremgår.

### 1.5 Andre forhold

OBOS har lang erfaring med bygging og forvaltning av boliger og utviklet et komplett tjenestetilbud mot dette segmentet. Disse tjenestene vil være tilgjengelig for OBOS Prosjekt i den daglige utførelsen av rehabiliteringsprosjektet. Dette gir oss trygghet for at vi kan søke intern hjelp i nærmest et hvilket som helst spørsmål som måtte dukke opp.

Vi kan bistå formidling av tjenester ved eksempelvis behov for juridiske utredninger, økonomiske analyser eller andre dokument utredninger. Disse tjenestene inngår ikke i vårt tilbud.





## 2. Referanser

Nedenfor er det satt opp et utvalg referanseprosjekter med kontaktpersoner hvor boligselskapet kan henvende seg for å få ytterligere informasjon. På forespørsel kan flere referanser oppgis.

| | Prosjektleder: |
|---|---|
| Rør- og våtrom<br>Lohøgda Borettslag – 777 leiligheter<br>v/Terje Holmen<br>Mobil: 911 15 218 | Carina Hiorth |
| Fossheim Borettslag – 160 leiligheter<br>v/Inger Marie Skinderhaug<br>Mobil: 911 49 290 | Thor Arne Breida |
| Bergensgata 3 – 29 leiligheter + næringslokale<br>v/Donald Brown<br>Mobil: 952 48 041 | Monika Skarphagen |
| Rehabilitering av avløpsrør:<br>Fagerholt Borettslag – 664 leiligheter<br>v/Øyvind Stabell<br>Mobil: 926 41 537 | Jon Anders Bakke |
| Etablering av felles varmtvann med bergvarmepumpe<br>Lohøgda Borettslag – 777 leiligheter<br>v/Terje Holmen<br>Tlf.: 911 15 218 | Carina Hiorth |
| Avtrekksvarmepumpe knyttet til ventilasjon<br>Solfjellet Borettslag<br>v/Terje Aas<br>Mobil: 934 19 449 | Tor-Erlend Suhr |
| Dynekilgata 15<br>v/Johanne Lunde<br>Mobil: 906 07 495 | Carina Hiorth |
| Solceller og luft-vann varmepumper<br>Klosterenga Borettslag<br>v/Jan Olav Andersen<br>Mobil: 909 96 223 | Carina Hiorth |
| Utskiftning av varmerør og radiatorer<br>Lerdalstoppen Borettslag<br>v/Kurt Bastiansen<br>Mobil: 404 48 082 | Raymond Nielsen |




**Rehabiliteringsprosjekter**

## God planlegging er stikkordet for en vellykket gjennomføring.

For å få et vellykket og lønnsomt rehabiliteringsprosjekt med god kvalitet er god dialog og tid til forberedelser avgjørende. OBOS Prosjekt har lang erfaring som Prosjekt- og Byggeledere og kan hjelpe dere trygt fra start til slutt.

I tidligfase er det viktig å få kontroll på hva som skal gjøres, i hvilket omfang og om tiltakene er søknadspliktige.

Deretter utarbeides en beskrivelse på arbeidene som skal utføres. En god beskrivelse er grunnlaget for å kunne sammenligne priser, innhold og kvalitet i tilbudene fra entreprenørene. Før kontrakten signeres er det viktig å luke ut forbehold fra entreprenør og sikre at boligselskapet ikke tar unødvendig økonomisk risiko.

Under gjennomføringen er OBOS Prosjekt sin oppgave å sikre at entreprenøren leverer i henhold til kontrakt med tanke på tid, kostnad og kvalitet. OBOS Prosjekt sørger også for å ivareta styret sitt ansvar med tanke på sikkerhet, helse og arbeidsmiljø i henhold til byggherreforskriften.

**Vanlige rehabiliteringsprosjekt for boligselskaper:**

- klimaskall (tak, fasader, vinduer og dører)
- balkonger
- grøntanlegg
- drenering og bunnledninger
- parkeringsanlegg
- elektriske anlegg
- ventilasjon
- rør- og våtrom
- energikonvertering (energibrønner, varmepumpe etc.)

**Vil du vite mer om hva vi kan hjelpe dere med?**

**Ta gjerne kontakt med oss på opas@obos.no, eller besøk vår hjemmeside obosprosjekt.no**



OBOS Banken

# Pristilbud på lån

Borettslaget Tøyengata 41
v/Styreleder
24.01.2025



BESKYTTET

# Hvorfor velge OBOS-banken

OBOS-banken tilbyr banktjenester til borettslag, sameier og andre boligselskaper. Vi bistår med økonomisk rådgivning og hjelper styret med å finne de beste finansieringsløsningene. Det gir større trygghet når det skal fattes beslutninger om økonomi og vedlikehold.

**Tre grunner til å velge OBOS-banken**

1. **Trygt**. Styret får støtte av rådgivere med økonomisk og juridisk spisskompetanse
2. **Enkelt**. Høy grad av fleksibilitet ved behov for endringer på løpende lån
3. **Lønnsomt**. Gode betingelser over tid

## Rehabilitering

Vi har spisskompetanse på rehabiliteringsprosjekter og økonomisk planlegging. Våre rådgivere bistår styret med å sette opp en likviditetsanalyse som forteller hvor mye egenkapital som bør benyttes, hvor mye lån som bør tas opp, og hvordan felleskostnadene påvirkes. Vi tilbyr også byggherregara nti og andre tjenester som kan være nødvendig i forbindelse med rehabilitering.

## Lån

Vi bistår styret med å finne riktig finansieringsløsning for kortsiktig og langsiktig lånebehov. Vi har solid kompetanse på økonomi for boligselskaper. Vi har lave termin- og etableringsgebyrer, og tar ingen gebyrer ved endring av lån.

## Kassekreditt

Kassekreditt er en kortsiktig kreditt som kan brukes til å finansiere boligselskapets midlertidige likviditetsbehov. Kreditten etableres som en trekkrettighet på selskapets driftskonto. Det vil si at selskapet kan overtrekke kontoen, og kun betale renter på benyttet kreditt.

## Andre tjenester

- Sparekonto
- Øremerket sparing i vedlikeholdsfond
- Betalingsløsning for innbetalinger fra beboere
- Betalingskort for styremedlemmer



# Pristilbud på lån

Vi har gleden av å tilby følgende betingelser:

| | |
|---|---|
| Låneformål | Totalrenovering av bygården, inkludert oppussing av fasade og bytte av vinduer samt refinansiering av løpende lån nr. 9820.77.43852. |
| Lånebeløp | kr 11 100 000 |
| Lånetype | Annuitetslån |
| Løpetid | 30 |
| Avdragsfrihet | |
| Nominell rente | 5,79 % per år |
| Terminforfall | Månedlig |
| Gebyrer | Termingebyr kr 50.<br>Etableringsgebyr kr 10 000.<br>Ved tinglysning av pantedokumenter påløper omkostninger til det offentlige etter lov om rettsgebyr. |

Vi gjør oppmerksom på at pristilbudet er uforpliktende fra bankens side, og at et bindende tilbud forutsetter kredittvurdering og godkjenning i bankens besluttende organer.

Dersom dette pristilbudet er av interesse, oppfordrer vil deg til å søke om lån via vårt lånesøknadsskjema i Styrerommet. Når søknaden er mottatt, behandlet og eventuelt innvilget tar vi kontakt for signering av lånedokumenter.

Vi håper at tilbudet er i overenstemmelse med forventningene, og ser frem til et positivt samarbeid. Ta gjerne kontakt ved behov for mer informasjon.

**Vennlig hilsen**
Ragnar Stryken
Rådgiver bedriftsmarked
OBOS-banken

Vedlegg:
Nedbetalingsplan

# NEDBETALINGSPLAN

OBOS Banken

| | | | |
|---|---|---|---|
| **LÅNEBELØP** | **11 100 000 kr** | **STARTDATO** | **30.01.2025** |
| **NOMINELL RENTE** | **5,79 %** | **FØRSTE FORFALL** | **28.02.2025** |
| **EFFEKTIV RENTE** | **5,96 %** | **TERMINLENGDE** | **1 mnd** |
| **NEDBETALINGSTID** | **30 år** | **TERMINBELØP** | **65 109 kr** |
| **TERMINOMKOSTNINGER** | **50 kr** | **AVDRAGSFRIHET** | **terminer** |
| **ETABLERINGS- OG DEPOTOMKOST.** | **10 000 kr** | **INNFRIELSESDATO** | **28.01.2055** |
| **RENTEBEREGNING** | **Etterskuddsvis** | **LÅNETYPE** | **Annuitet** |

| | Terminbeløp | Avdrag | Renter | Gebyr | Saldo |
|---|---|---|---|---|---|
| **Totalsum** | kr 23 431 859 | kr 11 100 000 | kr 12 313 859 | kr 28 000 | kr 11 100 000 |
| **Dato** | **Terminbeløp** | **Avdrag** | **Renter** | **Gebyr** | **Saldo** |
| **2025** | **716 199** | **130 725** | **584 924** | **550** | **10 969 275** |
| 28.02.2025 | 65 109 | 10 474 | 54 585 | 50 | 11 089 526 |
| 28.03.2025 | 65 109 | 15 803 | 49 256 | 50 | 11 073 723 |
| 28.04.2025 | 65 109 | 10 604 | 54 455 | 50 | 11 063 119 |
| 28.05.2025 | 65 109 | 12 411 | 52 648 | 50 | 11 050 708 |
| 28.06.2025 | 65 109 | 10 717 | 54 342 | 50 | 11 039 991 |
| 28.07.2025 | 65 109 | 12 521 | 52 538 | 50 | 11 027 470 |
| 28.08.2025 | 65 109 | 10 831 | 54 228 | 50 | 11 016 639 |
| 28.09.2025 | 65 109 | 10 884 | 54 175 | 50 | 11 005 755 |
| 28.10.2025 | 65 109 | 12 684 | 52 375 | 50 | 10 993 071 |
| 28.11.2025 | 65 109 | 11 000 | 54 059 | 50 | 10 982 071 |
| 28.12.2025 | 65 109 | 12 796 | 52 263 | 50 | 10 969 275 |
| **2026** | **781 308** | **149 542** | **631 166** | **600** | **10 819 733** |
| 28.01.2026 | 65 109 | 11 117 | 53 942 | 50 | 10 958 158 |
| 28.02.2026 | 65 109 | 11 172 | 53 887 | 50 | 10 946 986 |
| 28.03.2026 | 65 109 | 16 436 | 48 623 | 50 | 10 930 550 |
| 28.04.2026 | 65 109 | 11 308 | 53 751 | 50 | 10 919 242 |
| 28.05.2026 | 65 109 | 13 095 | 51 964 | 50 | 10 906 147 |
| 28.06.2026 | 65 109 | 11 428 | 53 631 | 50 | 10 894 719 |
| 28.07.2026 | 65 109 | 13 212 | 51 847 | 50 | 10 881 507 |
| 28.08.2026 | 65 109 | 11 549 | 53 510 | 50 | 10 869 958 |
| 28.09.2026 | 65 109 | 11 606 | 53 453 | 50 | 10 858 352 |
| 28.10.2026 | 65 109 | 13 385 | 51 674 | 50 | 10 844 967 |
| 28.11.2026 | 65 109 | 11 729 | 53 330 | 50 | 10 833 238 |
| 28.12.2026 | 65 109 | 13 505 | 51 554 | 50 | 10 819 733 |
| **2027** | **781 308** | **158 434** | **622 274** | **600** | **10 661 299** |
| 28.01.2027 | 65 109 | 11 853 | 53 206 | 50 | 10 807 880 |
| 28.02.2027 | 65 109 | 11 911 | 53 148 | 50 | 10 795 969 |
| 28.03.2027 | 65 109 | 17 107 | 47 952 | 50 | 10 778 862 |



| Dato | Terminbeløp | Avdrag | Renter | Gebyr | Saldo |
|---|---|---|---|---|---|
| 28.04.2027 | 65 109 | 12 054 | 53 005 | 50 | 10 766 808 |
| 28.05.2027 | 65 109 | 13 821 | 51 238 | 50 | 10 752 987 |
| 28.06.2027 | 65 109 | 12 181 | 52 878 | 50 | 10 740 806 |
| 28.07.2027 | 65 109 | 13 945 | 51 114 | 50 | 10 726 861 |
| 28.08.2027 | 65 109 | 12 309 | 52 750 | 50 | 10 714 552 |
| 28.09.2027 | 65 109 | 12 370 | 52 689 | 50 | 10 702 182 |
| 28.10.2027 | 65 109 | 14 128 | 50 931 | 50 | 10 688 054 |
| 28.11.2027 | 65 109 | 12 500 | 52 559 | 50 | 10 675 554 |
| 28.12.2027 | 65 109 | 14 255 | 50 804 | 50 | 10 661 299 |
| **2028** | **781 308** | **167 802** | **612 906** | **600** | **10 493 497** |
| 28.01.2028 | 65 109 | 12 761 | 52 298 | 50 | 10 648 538 |
| 28.02.2028 | 65 109 | 12 838 | 52 221 | 50 | 10 635 700 |
| 28.03.2028 | 65 109 | 16 266 | 48 793 | 50 | 10 619 434 |
| 28.04.2028 | 65 109 | 12 980 | 52 079 | 50 | 10 606 454 |
| 28.05.2028 | 65 109 | 14 722 | 50 337 | 50 | 10 591 732 |
| 28.06.2028 | 65 109 | 13 116 | 51 943 | 50 | 10 578 616 |
| 28.07.2028 | 65 109 | 14 854 | 50 205 | 50 | 10 563 762 |
| 28.08.2028 | 65 109 | 13 253 | 51 806 | 50 | 10 550 509 |
| 28.09.2028 | 65 109 | 13 318 | 51 741 | 50 | 10 537 191 |
| 28.10.2028 | 65 109 | 15 051 | 50 008 | 50 | 10 522 140 |
| 28.11.2028 | 65 109 | 13 457 | 51 602 | 50 | 10 508 683 |
| 28.12.2028 | 65 109 | 15 186 | 49 873 | 50 | 10 493 497 |
| **2029** | **781 308** | **177 846** | **602 862** | **600** | **10 315 651** |
| **2030** | **781 308** | **188 408** | **592 300** | **600** | **10 127 243** |
| **2031** | **781 308** | **199 610** | **581 098** | **600** | **9 927 633** |
| **2032** | **781 308** | **211 425** | **569 283** | **600** | **9 716 208** |
| **2033** | **781 308** | **224 064** | **556 644** | **600** | **9 492 144** |
| **2034** | **781 308** | **237 372** | **543 336** | **600** | **9 254 772** |
| **2035** | **781 308** | **251 488** | **529 220** | **600** | **9 003 284** |
| **2036** | **781 308** | **266 391** | **514 317** | **600** | **8 736 893** |
| **2037** | **781 308** | **282 294** | **498 414** | **600** | **8 454 599** |
| **2038** | **781 308** | **299 068** | **481 640** | **600** | **8 155 531** |
| **2039** | **781 308** | **316 852** | **463 856** | **600** | **7 838 679** |
| **2040** | **781 308** | **335 642** | **445 066** | **600** | **7 503 037** |
| **2041** | **781 308** | **355 659** | **425 049** | **600** | **7 147 378** |
| **2042** | **781 308** | **376 797** | **403 911** | **600** | **6 770 581** |
| **2043** | **781 308** | **399 200** | **381 508** | **600** | **6 371 381** |
| **2044** | **781 308** | **422 892** | **357 816** | **600** | **5 948 489** |
| **2045** | **781 308** | **448 092** | **332 616** | **600** | **5 500 397** |
| **2046** | **781 308** | **474 727** | **305 981** | **600** | **5 025 670** |
| **2047** | **781 308** | **502 956** | **277 752** | **600** | **4 522 714** |
| **2048** | **781 308** | **532 817** | **247 891** | **600** | **3 989 897** |
| **2049** | **781 308** | **564 549** | **216 159** | **600** | **3 425 348** |
| **2050** | **781 308** | **598 112** | **182 596** | **600** | **2 827 236** |
| **2051** | **781 308** | **633 679** | **147 029** | **600** | **2 193 557** |
| **2052** | **781 308** | **671 318** | **109 390** | **600** | **1 522 239** |
| **2053** | **781 308** | **711 275** | **69 433** | **600** | **810 964** |
| **2054** | **781 308** | **753 568** | **27 140** | **600** | **57 396** |

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.02.25
**Selskapsnummer:** 3922 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TØYENGATA 41

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____



_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TØYENGATA 41

**Organisasjonsnummer:** 947258117
Møtet ble avholdt 17. februar kl. 18:00, Deichman Bjørvika.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Ina Ostnes er valgt.

✓ **Vedtatt. Vedtatt ved akklamasjon.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt. Vedtatt ved akklamasjon.**

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

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

**Styrets innstilling**
Protokollvitne velges blant de fremmøtte.

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen ble Anders Reime Vik foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.

✓ **Vedtatt. Vedtatt ved akklamasjon. Mari Svolsbru er protokollvitne**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

Mari Svolsbru 24.3.25

✓ **Vedtatt. Vedtatt ved akklamasjon. Vanessa sier at tilbud på vinduer loft, samt næringslokalet, i tillegg til restaurering balkonger, etc. er et eget vedlegg som ikke er vedlagt. Fullstendig vedlegg av vinduer ettersendes.**

## 5. Renovasjon: Fasade, vinduer, balkonger og tak

Styret har undersøkt flere entreprenører før vi til slutt landet på Alliero som den vi anser som mest troverdig og kvalitetsmessig relevante. Tilbudet vi har innhentet (se vedlegg) inkluderer bytte av vinduer, levert av Bykle, fasadeoppussing, samt utbedring av tak og balkonger. Alt dette er nødvendige utbedringstiltak. Vinduene i tilbudet er godkjent av Byantikvaren med henvisning til siste bilde før byfornyelsen. Tilbudet vil gjennomgås i møtet.

**Styrets innstilling**
Oppussingen gjennomføres slik det fremstilles i tilbudet.

**Forslag til vedtak:**
Oppussingen gjennomføres slik det fremstilles i tilbudet.

✓ **Vedtatt. Enstemig vedtatt.**

## 6. Renovasjon av badene

Badene er gamle, og det har vært forespeilet at disse skulle tas i lang tid. I forbindelse med forsikringssaker fremstår det nå som prekært. Vi har vært i kontakt med Obos for prosjektledelse, da dette er en vanskelig prosess å styre uten erfaring. Vi har fått en fremdriftsplan, som inkluderer forslag til alt av innhenting av tilbud, søknader, planlegging og oppfølging. Dette er en prosess som vil ta tid, og gå i flere faser. Oppussing vil finne sted etter renovasjon av bygården. Dette er en prosess som vil ta tid.

**Styrets innstilling**
Baderomsoppussingen er allerede på overtid, og det bør iverksettes så snart som mulig.

**Forslag til vedtak:**
Vi igangsetter prosjekt iht prosjektplan.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

## 7. Låneopptak til renovasjon og fasadeoppussing

Vi må ta opp lån for å finansiere oppussingen. Dette vil medføre en betydelig økning i fellesutgiftene, i snitt 3.400,-/enhet. Dette dekker både fasade og oppstart av baderomsprosjekt, og inkluderer refinansiering av eksisterende lån. Vedlagt er nedbetalingsplanen slik den er satt opp av OBOS-banken. Per i dag betaler borettslaget inn 111.194,-/mnd for lån, med ny innbetaling på 65.109,-/mnd medfører det en økning på 53.915,-/mnd. Nedbetalingen går over 30 år, da dette er et prosjekt med lang levetid.

**Styrets innstilling**
Styret ønsker så langt det lar seg gjøre å kun øke felleskostnadene i takt med økte låneutgifter. Dette er nødvendig vedlikehold, som likevel vil gagne beboerne i lengden. Da dette også vil gagne fremtidige beboere, mener styret det er mest rettferdig og korrekt å ta opp et lån felles og øke felleskostnadene, heller enn å stille krav til egenkapital for dette prosjektet.

**Forslag til vedtak:**
Styret tar opp lån på vegne av beboerne slik som fremstilt i lånebrev og nedbetalingsplan.

Mari Svolsbru 24.3.25

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

Oslo 24. mars 2025

Mari Svolsbru

MARI SVOLSBRU
-protokollvitne

# Protokoll til årsmøte 2024 for Borettslaget Tøyengata 41

**Organisasjonsnummer:** 947258117
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, TBD - sted vil informeres om så fort det er klart pga en feil hos opprinnelig planlagt lokale..

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styret foreslår styreleder Ina Ostnes til møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Ina Ostnes er valgt.
✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Forslag til vedtak:**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt. Gudrun Jonsdottir og Øyvind Mo deltok også på møtet. En fullmakt levert.**

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

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

**Styrets innstilling**
Styremedlem Ingerid Onsager er protokollfører. Andelseier Anders Reime Vik er protokollvitne.

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen ble Ingerid Onsager foreslått. Som protokollvitner ble Anders Reime Vik foreslått.
✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Styrets innstilling**
Årsrapporten fremlegges muntlig under møtet.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedtatt. a) Styret presenterte årsrapport.**
**Sameie er opprettet. Det er jobbet med innhenting av tilbud for oppussing av bygården. Det er ikke bestemt totalentreprenør enda, men styret vil informere nærmere når totalentreprenør er valgt, og kostnad kjent. Lån må tas opp for å dekke kostnad. Nødvendig oppussing vil bli prioritert. Blant annet skal vinduer og balkongører skiftes (også hos næringslokale), Bykle vinduer er valgt som leverandør av vinduer og balkongdører.**
**Nytt vaskefirma, Eir, er leid inn, etter mangelfull vask av forrige firma.**
**Gulvet i oppgangene skal slipes og lakkes pga. slitasje.**
**Ny vaktmester er leid inn. Årlig fasadevask og vindusvask ønskes fremover. Enheter med problem med**
✓ **ytterdører bes kontakte styret. Det er besluttet at Firesafe skal levere brannslukningsapparater til alle enheter. Nye hagemøbler skal kjøpes inn. Styret har brukt noe midler på hyggelige sosiale ting.**
**b) Styret presenterte årsregnskap. Vi har en solid økonomi. Ingen endring i fellesutgifter før det er en konkret pris for lånet. Næringslokalet tilhører borettslaget. Fellesutgiftene fra næringslokalet overføres fra borettslagskonto til sameiekonto.**
**Årsrapport og regnskap godkjennes, og årets resultat overføres til egenkapital.**

**Eventuelt: Vaktmester Andersen kan også utføre tjenester i hjemmet dekket av eierne. Informasjon legges ut på Vibbo og Facebook. Vibbo skal brukes til offisielle beskjeder, ikke oppslagstavlen i gangen. Søppelkassene må ikke overfylles. Forslag til hyggelige sosiale aktiviterer sendes inn til styret.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36.000,-, opp fra 32.000,- for 2022.

**Styrets innstilling**
Det har vært betydelig merarbeid i forbindelse med oppussingsprosjektet. Styret foreslår derfor en økning på 4.000,- sammenlignet med forrige periode.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 36.000,-.
✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av tillitsvalgte

Ingerid Onsager fortsetter sitt styreverv som medlem, da hun ble valgt for 2 år i fjor. Hun fortsetter også som styremedlem i sameiets styre. Nåværende styreleder Ina Ostnes og styremedlem Vanessa Hammersland stiller til gjenvalg for hhv 1 og 2 år. Ole Hammersland stiller som vara. Vanessa og Ole stiller som de gjør, for kontinuitet i styrearbeidet og for at hverdagen skal gå opp. Det er også åpent for og ønskelig med ett styremedlem til, som kan sitte i styret for både borettslag og sameie, men det har ikke lykkes styret å finne en kandidat. Dersom noen føler seg kallet er det mulig å stille ila møtet.

**Styreleder (1 år)**
**Følgende ble valgt:**
**Ina Ostnes**

Følgende stilte til valg:
Ina Ostnes

**Styremedlem (2 år)**
**Følgende ble valgt:**
**Vanessa Hammersland**
**Anders Reinevik**

Følgende stilte til valg:
Vanessa Hammersland
Anders Reinevik

**Varamedlem (2 år)**
**Følgende ble valgt:**
**Ole Hammersland**

Følgende stilte til valg:
Ole Hammersland

## 8. Informasjon fra styret om eventuelt husleieøking hos frysøren

Fremmet av: Peter Koolwijk

Kontrakt med leier av næringslokalet blir fornyet fra 1 januar 2025. Kan styret informere om med hvor mye de har tenkt å øke husleie fra denne dato?

**Styrets innstilling**
Frisøren har per i dag en 2-årskontrakt ut 2024. Vi har i denne fastsatt at prisen kan justeres årlig ila leieperioden. Vi har valgt å ikke justere den i år, i påvente av oppussingsprosjektet.

Styret vil tilby frisøren en ny 2-årig kontrakt for perioden 2025/2026, med samme klausul. Den nye kontrakten vil da justeres iht KPI fra sist justering (1. januar 2023), og en ny prisøkning tilsvarende KPI vil gjelde fra 1. januar 2026.

**Forslag til vedtak:**
Ikke noe vedtak her, eventuelt en samtale blant andelshavere om næringslokalet.

✓ **Vedtatt. Styret informerte om at kontrakten vil bli fornyet fra 1. januar 2025, og varer i 2 år. KPI-justering vil bli utført.**

28.6.24

Sign ANDERS REINE VIK
Anders R. Vik

# Vedtekter for Borettslaget Tøyengata 41 org. nr. 947258117

## Vedtatt på generalforsamling 30. mai 2018

**Kapittel 1. Innledende bestemmelser**

§ 1-1 Forholdet til borettslagslovene

I tillegg til vedtektene gjelder bestemmelsene i den til en hver tid gjeldende lov om borettslag (Burettslagslova) av 06.06.2003 nr. 39.

Kapittelinndelingen i disse vedtektene følger borettslagsloven. Paragrafene følger ikke nødvendigvis den samme inndelingen, men er tematisk tilknyttet kapittelet.

**Kapittel 2. Stiftelse av borettslag. Innskudd. Avtaler med utbygger o.a.**

§ 2-1 Foretaksnavn og formål

Borettslaget Tøyengata 41 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. (jfr. brl § 1-1, (1))

§ 2-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

**Kapittel 3. Andelskapital**

§ 3-1 Størrelse på andelene

Andelene skal være på kroner 100,-.

**Kapittel 4. Andelseiere, overgang av andeler m.m.**

§ 4-1 Andelseiere

(1) Som hovedregel kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
(2) Uten hensyn til vedtektene kan juridiske personer som stat, fylkeskommune oa. eie minst én bolig og opptil 10 prosent av boligene i borettslaget. (jfr. brl § 4-2 (1))
(3) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert eksempler av borettslagets vedtekter av styret.

§4-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (jf. brl §§ 4-4 og 4-5)

(1) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med borettslagsloven eller disse vedtektene.



§ 4-3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

**Kapittel 5. Boligene**

§ 5-1 Bruken av boligen og eiendommen

Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 5-2 Bygningsmessige arbeider

Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

§ 5-3 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle utvendige sluk på verandaer, balkonger og lignende for å unngå skade på egen bolig, andres bolig eller fellesareal.
(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd eller uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjoner og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

§ 5-4 Borettslagets vedlikeholdsplikt (jfr. brl § 5-17)

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendige utskiftning av termoruter og ytterdører til boligen, og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

§ 5-5 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(2) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. borettslagslova §§ 5-13 og 5-15.
(3) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslova § 5-18.

§ 5-6 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

§ 5-7 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Generalforsamlingen i borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven av 17. desember 1976 nr. 100.

**Kapittel 6. Rettsregistrering**

**Kapittel 7. Generalforsamlingen**

§ 7-1 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsrapport fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 7-2 Vedtak for generalforsamlingen

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

**Kapittel 8. Styre og forretningsfører**

§ 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder, minst to andre styremedlemmer og minst ett varamedlem.



(2) Generalforsamlingen skal velge styreleder for ett år og de andre styremedlemmene for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder kan velges blant eksisterende styremedlemmer. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

§ 8-2 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i felleskap borettslaget utad og tegner i dets navn.

**Kapittel 9. Revisjon**

**Kapittel 10. Sammenslåing og deling av borettslag**

**Kapittel 11. Oppløsing av borettslag**

**Kapittel 12. Skadebot**

**Kapittel 13. Ulike bestemmelser**

**Kapittel 14. Ikraftsetting. Overgangsregler**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 23.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521202
204093

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 201

Vi viser til bestilling av 20251020 for T¿YENGATA 41A.

**GNR. 229 BNR. 201**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.06.1894.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**589 m²**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

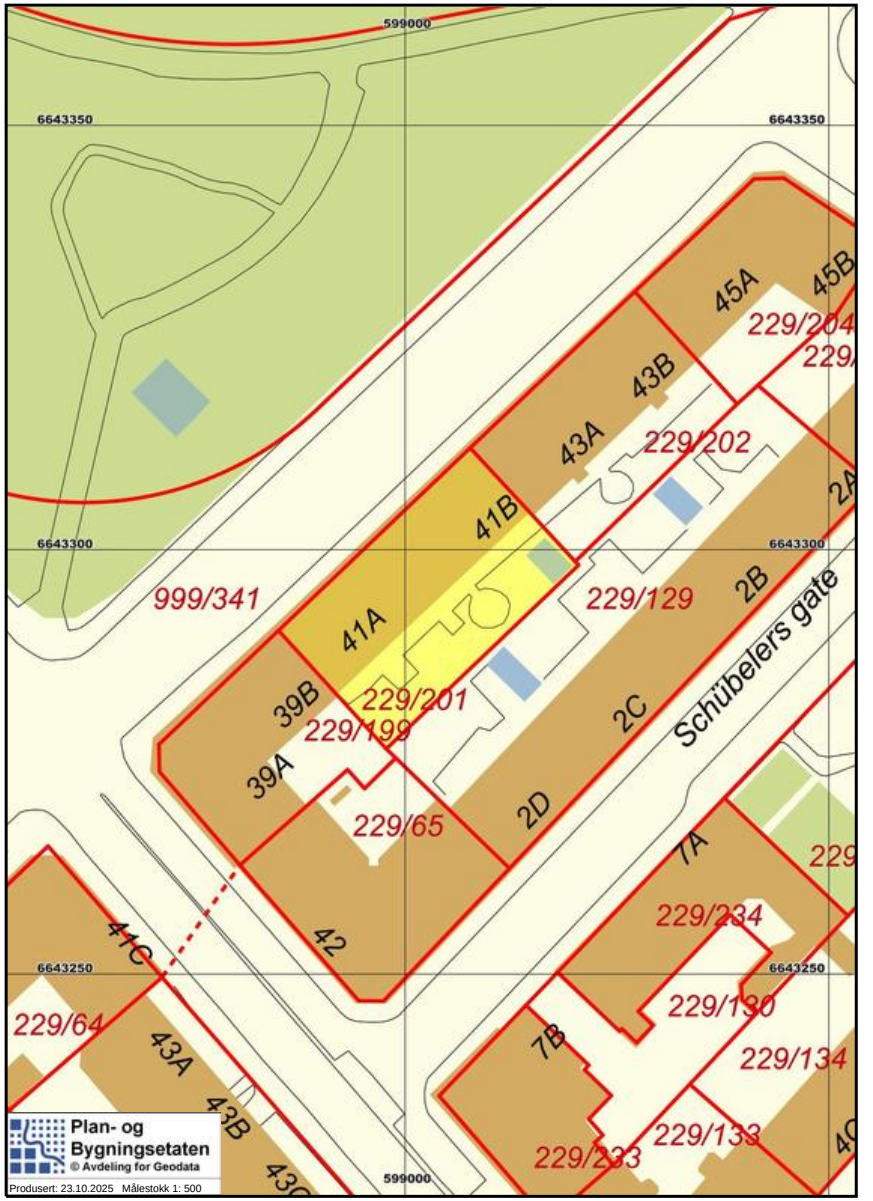
Kristin Tveit
Enhetsleder

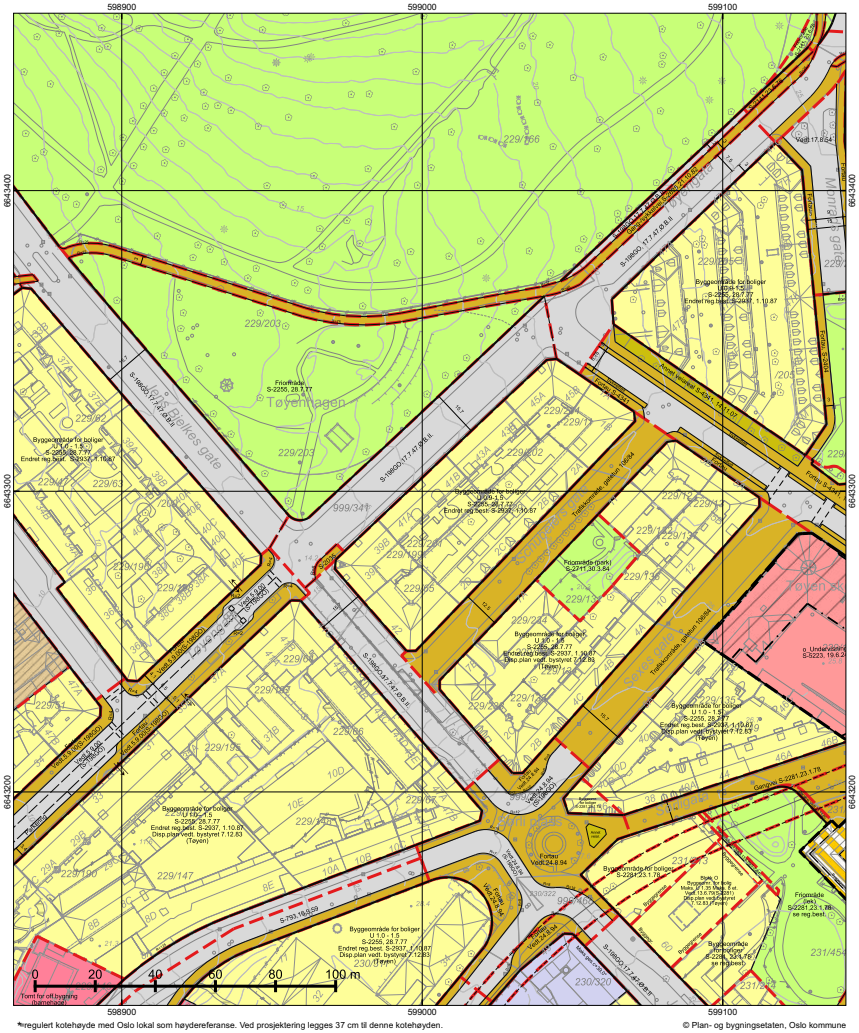
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

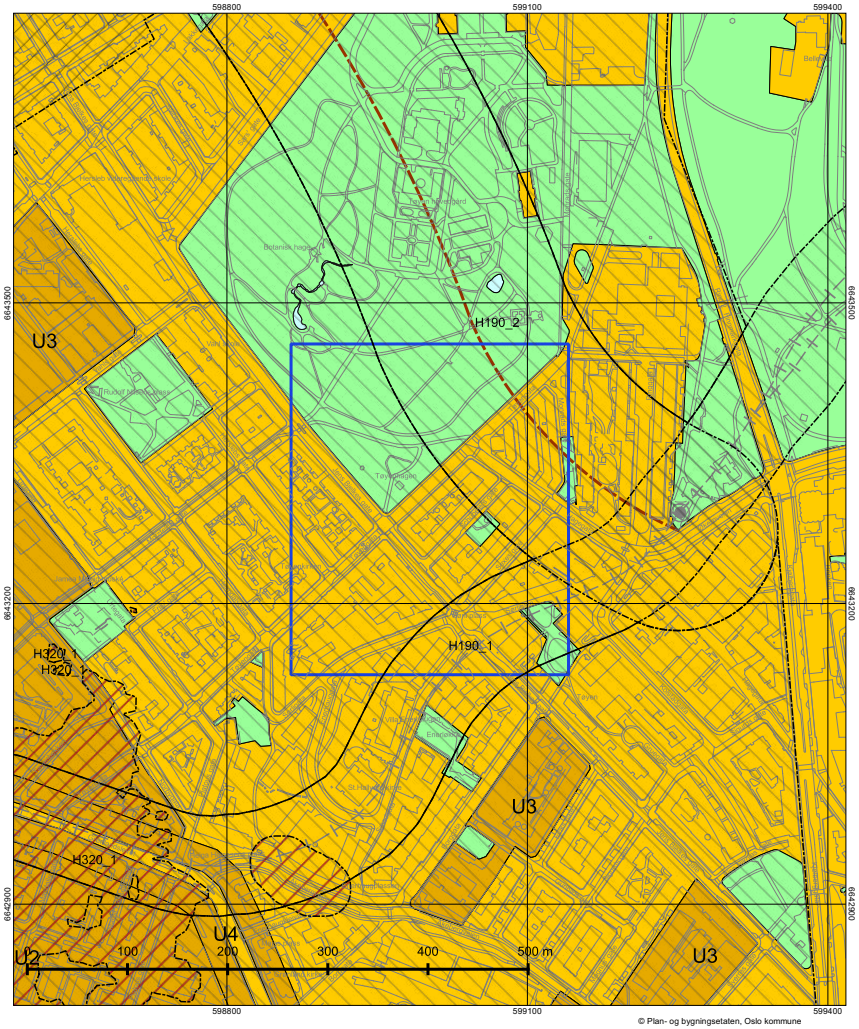
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA




598900
599000
599100
6643400
6643300
6643200
Tøyengata
Tøyenhagen
Ullevålsveien
Ullevålsveien
Ullevålsveien




Oslo

Dato: 20.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148712/86521202
Deres ref.:

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

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

Oslo

# S-2255

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

**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, 20183, 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

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).

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).**

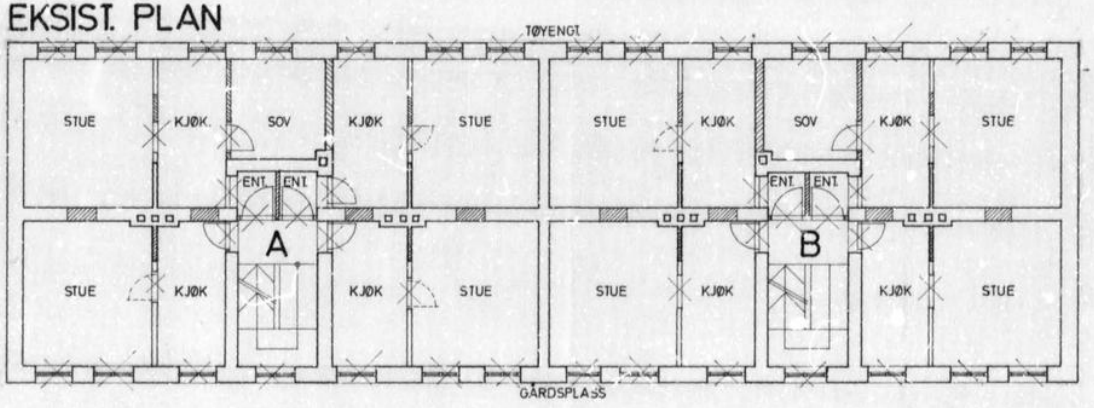
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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

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

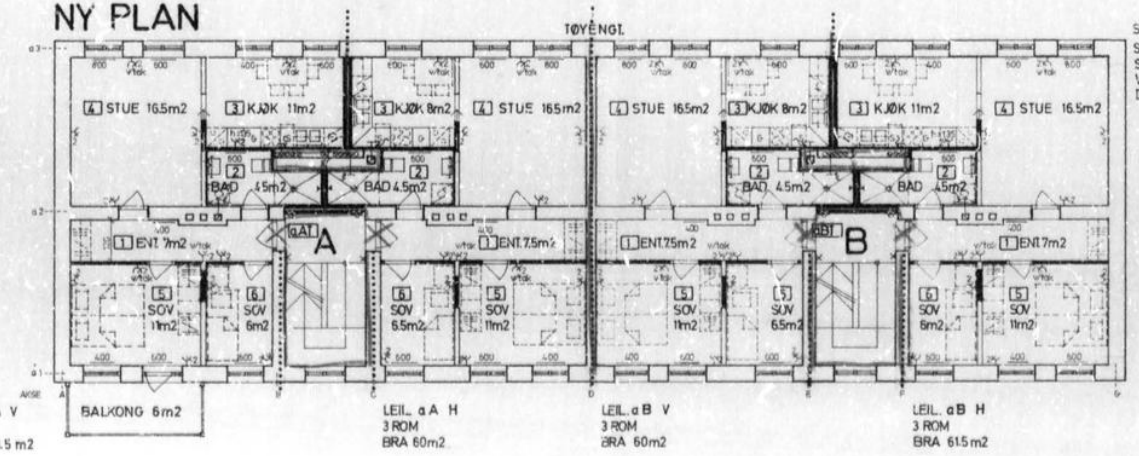
***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

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

# EKSIST. PLAN




# NY PLAN




LEIL. a A V
3 ROM
BRA 61.5 m2

LEIL. a A H
3 ROM
BRA 60m2

LEIL. a B V
3 ROM
BRA 60m2

LEIL. a B H
3 ROM
BRA 61.5 m2

SE OGSÅ TEGNING:
SKJEMA BAD NR.
SKJEMA KJØK NR.
VINDUSKJEMA NR.
DØRSKJEMA NR.

vegger ref. romskjema

## TEGNFORKLARING

### EKSISTERENDE PLAN

- riving/hulltaking
- riving av fast inventar
- avløp, vannrør
- eksist. dør.
- eksist. karm uten dørblad
- eksist. panelovn

### NY PLAN

- ny vegg
- sluk
- ventilasjonskanal
- tekniske føringer
- ny reguleringsventil
- W.C.
- Servant, skyllekum
- dusjbatteri, dusikar/ kabinett m/batteri
- badekar
- plass for og opplegg til vaskemaskin
- oppvaskbenk
- plass for komfyr, kjøleskap og fryseskap
- ny dør
- sikringaskap
- lampepunkt
- lyslist
- stikkontakt 1 og 2polig
- bryter 1 og 2polig
- serievender
- vekselvender 1 og 2polig
- panelovn
- st:åleovn

**3**

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

| dato | antall | sign | index |
|---|---|---|---|

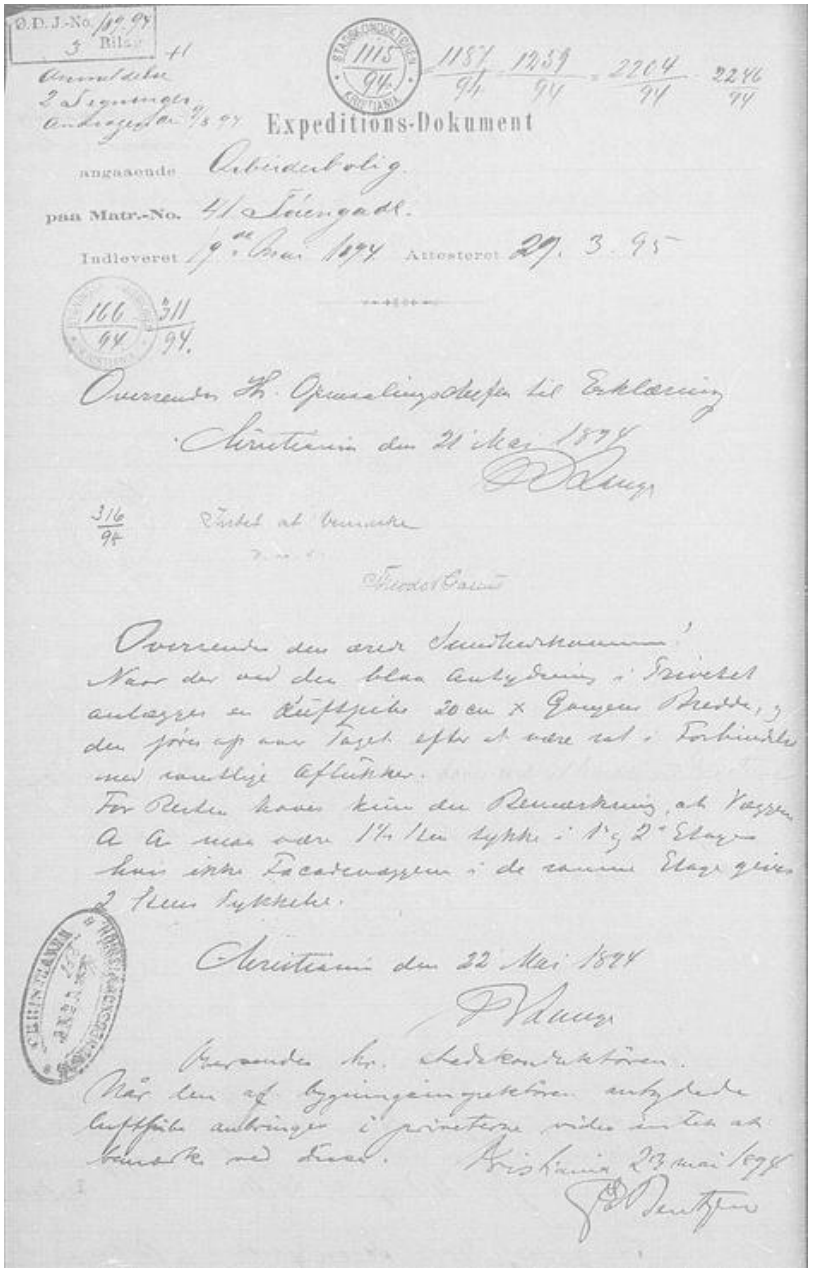
BYGGHERRE; OSLO BYFORNYELSE A.S.

**TØYENGT. 41**
**OMBYGGING**
**PLAN 2.3.4 ETG.**

nr 12 index

ARKITEKTKONTORET ANKER & HØLAAS
KIRKEGATEN 32 OSLO 1 02-410959

| dato | mål | tegn. |
|---|---|---|
| 6. JAN 87 | 1:100 | T.S. |



O.D.J.-No. 1999/94
3 Bilag 41
Anmeldelse
2 Tegninger
Anbragt 7/5 94

1115 94 — 1157/94 — 1239/94 — 2204/94 — 2246/94

Expeditions-Dokument

angaaende Arbeiderbolig.

paa Matr.-No. 41 Tøiengaden.

Indleveret 19de Mai 1894 Attesteret 29. 3. 95

166/94 311/94.

Overrendes Kr. Opmaalingsvæsen til Erklæring

Kristiania den 21 ikke 1894

316/95 Intet at bemærke

Overrendes den øvre Sanitetskommission.

Naar der ved den blaa Anbringes i Trappen anbragte Røgspiler 20 cm x Gangen Bredde, 3 den gives op over Tagets øverste Del i Forbindelse med aandelige Aabninger.

For Resten kan intet Bemærkning ad Vognen A A mod den 1½ Etages Lykke i 1ste og 2den Etage samt ikke Facadevæggen i de samme Etager gives 2 Stens Lykkeher.

Kristiania den 22 Mai 1894

Overrendes Kr. Sedkontrollkasen.

Naar den af Bygningsinspektionen anbefalede Røgspiler anbringes i prinsippet vides intet at bemærke med Hensyn.

Kristiania 23 mai 1894

Arbeidsavtale (Mk/Nr) (Ref. ovan)

229/201

Arbeidets og bygningens art

Tøyengata 41

Journalnr. 87/1146

Innlevert 16.03.87

Bruksendring i 1.etg., sammensl. leiligheter samt innredning 1v leilighet på loft.

Byggherre:

Oslo Byfornyelse A/S, Nedregt. 8, 0551 Oslo 5

Byggemelder:

Ark.kont. Anker & Hølaas A/S, Kirkegt. 32, 0153 Oslo 1

Ansvarshavende: Hans E. Nilsen c/o Helge Schjørve X

16-6-88

A 1-7-88

A

Byggetillatelse 2-3-91

Byggetillatelse

FERDIGATTKONTROLL

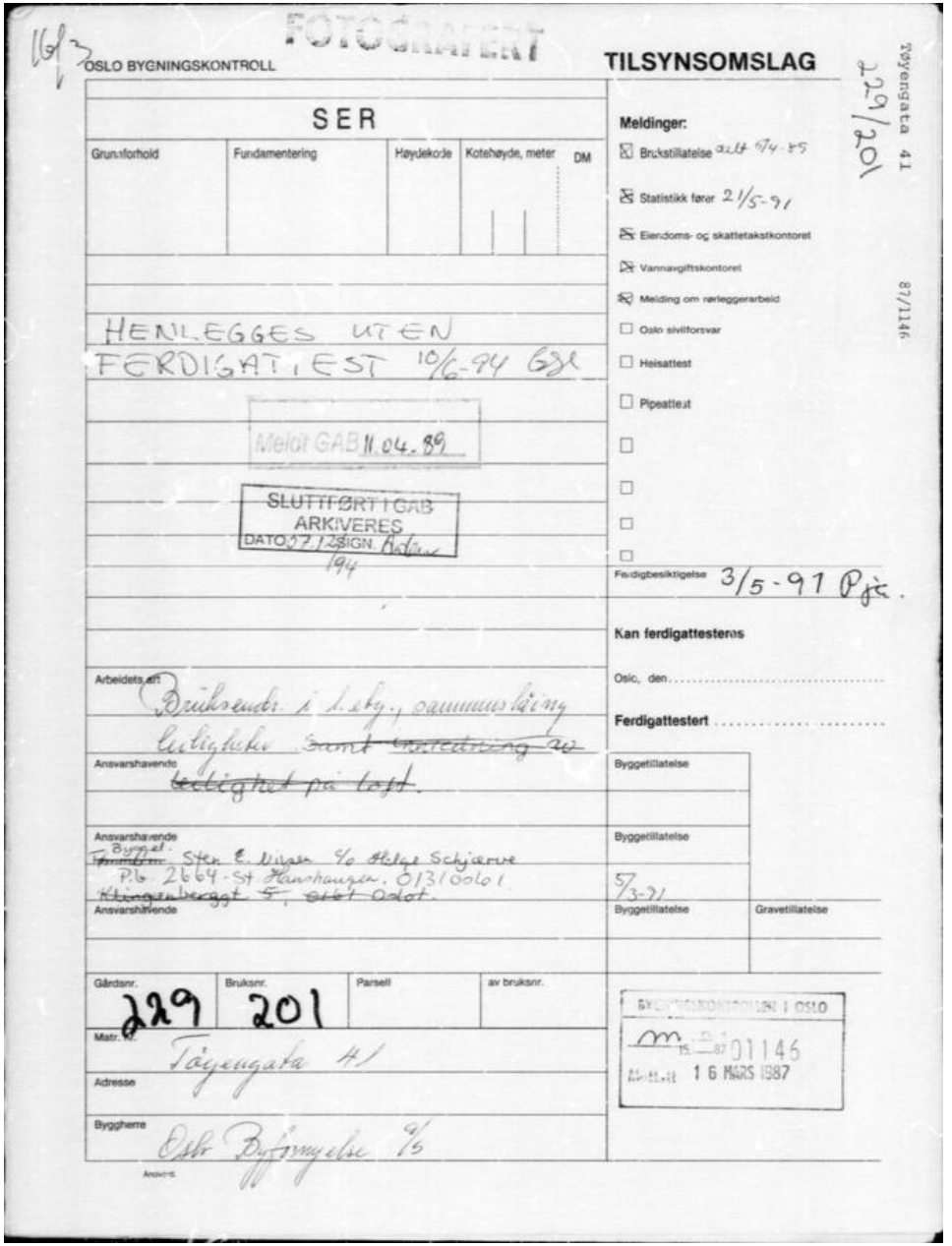
Brukstillatelse 5/4-89

Tilsk. mangler: 2-3-91

| UTTALELSER | | | | APPROBASJON | | | Tilsk. plikt | Gravetillatelse | FERDIGATTKONTROLL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bylarkont. | | | | Dato | N.nr. 2841 | | | | |
| Helseråd | | | | 1/6-87 | Bet. 77-87 | | V B | | |
| Brannvesen | | | | Dato | N.nr. 223 | | B1 | | |
| Betinget. endr. 3/4 | | | 19/5-87 | 4-388 | Bet. 30/6-88 | | C | | Mangler rettet |
| | | | | Dato | N.nr. | | D | | Pipeattest |
| | | | | | Bet. | | E | | Hageattest |
| | | | | Dato | N.nr. | | F | | Heisattest |
| Gransking 5-7-5-64 — | | | | | Bet. | | G | | Refusjon |
| L.d | | | | Dato | N.nr. | | H Kirkeg.tilsynet | | |
| | | | | | Bet. | | I | | |
| | | | | Dato | N.nr. | | J | | |
| | | | | | Bet. | | K | | Ferdigattest |

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr. 12.007 K Sem & Stenersen A/S, Oslo 11.78 B.2



FOTOGRAFERT

OSLO BYGNINGSKONTROLL

# TILSYNSOMSLAG

Tøyengata 41

87/1146

SER

| Grunnforhold | Fundamentering | Høydekode | Kotehøyde, meter DM |
|---|---|---|---|
| | | | |

HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST 10/6-94 GSL

Meldt GAB 11.04.89

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 27.12.94 SIGN. Notarius

**Meldinger:**

- ☒ Brukstillatelse 22.11 9/4-85
- ☒ Statistikk ført 21/5-91
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse 3/5-91 Pjk.

**Kan ferdigattestens**

Oslo, den .....

**Ferdigattestert** .....

Arbeidets art: Bruksendr. i 1. etg., sammenslåing leiligheter samt ~~utvidelse av~~ ~~leilighet på loft.~~

| Ansvarshavende | Byggetillatelse | Gravetillatelse |
|---|---|---|
| ~~Byggmr.~~ Sten E. Nilsen v/o Helge Schjerve P.b. 2664-St Hanshaugen. 01310061 ~~Kongensbergg 5, 0161 Oslo.~~ | 5/3-91 | |

| Gårdsnr. | Bruksnr. | Parsell | av bruksnr. |
|---|---|---|---|
| 229 | 201 | | |

Matr.nr.

Adresse: Tøyengata 41

Byggherre: Oslo Byfornyelse A/S

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
87 01146
16 MARS 1987

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Borettslaget Tøyengt.41
v/Rita Faarlund
Tøyengt. 41
0578 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531 | 870101146 | 94/22652 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Geir Simonsen | 27. april 1994 |

Arbeidssted : 229/0201 Tøyengata 41
Byggherre : Oslo Bygfornyelse A/S, , 0000
Arbeidets art: BRUKSENDRING - BYGÅRD

SAMMENSL. AV LEIL. SAMT BRUKSENDRING I ROM

Viser til samtale med Dem pr. telefon den 27.4.94 vedr. ovennevnte

Som nevnt holder Oslo kommune på med en gjennomgang av eldre byggesaker. For byggesak 87/1146 nevnt ovenfor er det utstedt en brukstillatelse med mangler. Noen av disse manglene var ved ferdigbesiktigelse utbedret. Manglende arbeider er vedlagt på skjemaet "Melding om gjenstående arbeider". Punktene 2-4 er vi spesielt interessert i, og ønsker derfor en tilbakemelding på disse.

Det er ønskelig å foreta en befaring på arbeidsstedet. For nærmere avtale og/eller ytterligere opplysninger kan jeg kontaktes på telefon **22 66 24 66.**

Jeg vedlegger noen opplysninger som kan være av interesse for saken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

Geir Simonsen
Geir Simonsen
Avdelingsingeniør I

Vedlegg

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 85
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Tømrerfirma Helge Haneborg jr. AS
Østerdalsgata 1
0658 OSLO

Dato: 31.01.2011

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201014410-7<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | TØYENGATA 41 | Eiendom: | 229/201 |
| Tiltakshaver: | Silja Gjørtz Skønberg og Erik Myrind | Adresse: | Tøyengata 41, 0578 OSLO |
| Søker: | Tømrerfirma Helge Haneborg jr. AS | Adresse: | Østerdalsgata 1, 0658 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

## FERDIGATTEST - TØYENGATA 41

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det viser til søknad om ferdigattest av 28.01.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 17.11.2010 er med dette oppfylt.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.01.2011 av:***

***Sissel Haugen - Saksbehandler***
***Marianne Estevenin - Enhetsleder***

**Kopi til:** Silja Gjørtz Skønberg og Erik Myrind, Tøyengata 41, 0578 OSLO, siljaskonberg@gmail.com

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

**Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO**

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. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene 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 for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen**

**23332800**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

**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 med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0599/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Tøyengata 41A 0578 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 229, bnr 201, snr 15 (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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no