

Tøyengata 27C



Velkommen til

# Tøyengata 27C



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

# TØYEN

## Sjelden lekker 4-roms med solrik balkong | Stukkatur og rosetter | Klassisk løsning med flere stuer på rad | Peis

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 7 990 000,- |
| Fellesgjeld | 51 020,- |
| Omkostninger | 1 350,- |
| Totalpris | 8 042 370,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 573,- |
| BRA-i | 93 kvm |
| Totalt BRA | 96 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1898 |


| | |
|---|---|
| Megler | Frode Bergheim Koppergård |
| Telefon | 994 88 822 |
| E-post | f.koppergard@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Thomas Wold |
| Telefon | 909 13 360 |
| E-post | t.wold@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Velkommen til en sjeldent lekker leilighet som kan by på både klassisk sjarme og balkong! Leiligheten er i klassisk stil med stukkatur, rosett og to stuer på rad. I den ene enden er det også åpning til hovedsoverommet, og med åpen løsning, mye lys og god takhøyde gir det den herskapelige følelsen vi alle drømmer om. Fra kjøkkenet er det utgang til balkongen. Her kan du nyte solen som vender inn mot en stille og barnevennlig bakgård. Dette er den perfekt kombinasjon av eleganse, sjarm og praktiske kvaliteter!

– Rålekker 4-roms
– Pusset opp mellom 2023-24
– 3 rom på rad
– Stukkatur og rosett
– Balkong med formiddagssol
– Lave felleskostnader
– Barnevennlig og koselig bakgård
– 2 Boder
– Romslig bad
– God intern beliggenhet
– Sentral beliggenhet
– Peis

# Arealer og innhold

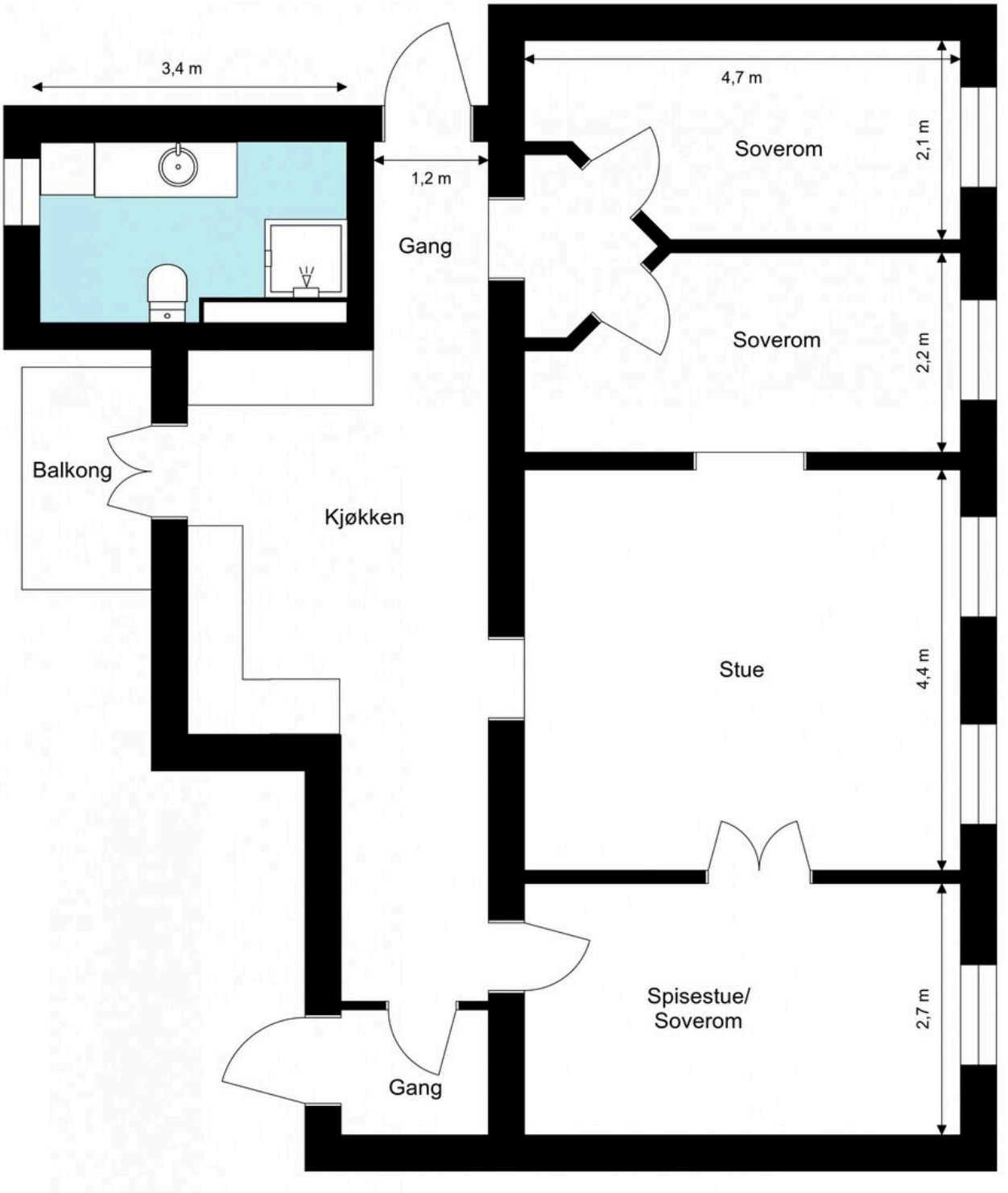
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 93 kvm |
| BRA-e: | 3 kvm |
| Totalt BRA: | 96 kvm |
| TBA: | 3 kvm |

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Stue, kjøkken, 2 soverom, spisestue (evt ett 3.soverom) bad, gang og bod.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 3 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod på loft og i kjeller.
Total BRA: 3 kvm.

# Tøyengata 27C - 2.etg




Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

# Tøyengata 27C

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
23-0136/25

### Boligtype
Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse
Tøyengata 27C, 0578 OSLO
Gnr 229, bnr 189, snr 7 i Oslo kommune
Andelsnr 10 i Borettslaget Tøyengaten 27/29, org.nr. 951689459

### Selger
Linda Vikse

### Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)
51 020,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 041 020,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
8 042 370,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 051 670,- (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
1898

### Etasje
2

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 3 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Stue, kjøkken, 2 soverom, spisestue (evt ett 3.soverom) bad, gang og bod.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 3 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod på loft og i kjeller.
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en bod på loft med gulvareal på ca 3,5m (tak skrår ned til gulv), samt en bod i kjeller på ca 5,5m2 gulvareal.
Kjellerbod har takhøyde på under 1,7m og har dermed ikke "måleverdig" areal.
Disse 5m2 er derfor ikke medtatt i tabell over.
Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

## Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 da det er ukjent om det er membran. Forventet brukstid nærmer seg uansett passert.
- Vinduer og ytterdører: TG2 er vurdert for vinduer, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert (fra 1992).
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 er gitt med bakgrunn av alder og vurdert gjenværende brukstid på VVS anlegg som ikke har blitt skiftet i forbindelse med renovering av kjøkken og bad.
- Ventilasjon: TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det hverken er mekanisk avtrekk på bad eller kjøkker, eller ventiler i yttervegger på alle oppholdsrom.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder: Felles varmtvann for sameiet.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad. Vi anbefaler alle interessenter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten.

Øvrig standard

Kjøkken
Unikt og pent kjøkken fra 2021. Oppgradert med diverse innredning av valnøtt, nye lamper og ny kjøkkenøy i 2024. Laminat benkeplate og integrerte hvitevarer fra Bosch/ Siemens. Kjøkkenhette med kullfilterløsning.

Bad
Bad fra ca år 2000, oppgradert med nye varmekabler og ny gulvflis i 2024. Slette malte vegger (type Jotun Revive) og himling. Badet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett, vaskemaskin, servant med skuffer under. Det er naturlig avtrekk med avtrekksventil på vegg over dusjkabinett og tilluftspalte ved terskel.

Innvendige overflater
Gulv: Flis bad. Parkett eller malt tregulv på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Malte mur- og gipsvegger øvrige rom. Oppgradert med profilert listverk på noen rom.
Himling: Slette overflater generelt. Rosetter og stukkatur på noen rom.
Himlingshøyde er målt opptil 2,8m generelt. Nedfelt himling på 2,4m på bad.

Balkong
Balkong på ca 3m2 med utgang fra kjøkken. Vendt ut mot grønn, stille og hyggelig bakgård. Rekkverk av stående spiler av metall. Høyde på rekkverk målt til 101cm.

Vinduer og dører
Vinduer 2-lags isolerglass og trekarmer fra 1988.

VVS
VVS-anlegget av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner. Ingen vesentlige avvik registrert på VVS-installasjoner, men det gjøres oppmerksom på at det må påregnes vedlikehold og fornyelse av anlegg som har blitt delvis oppgradert gjennom forskjellige epoker og rehabiliteringer.

Elektrisk anlegg
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 14.01.2025. Det ble avdekket avvik som er rettet opp i av elektriker og godkjent av eltilsynet. I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
Sikringsskap med nyere automatssikringer er plassert på kjøkken. Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med antall og beskrivelse av kurser. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæringer for arbeider på det elektriske anlegget.

## Parkering

Selger opplyser at det leies en parkeringsplass i lukket garasjeanlegg ca. 25 meter fra boligen for 1500 kr/mnd.

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/.

## Modernisering og påkostninger

Selger og tidliger salgsprospekt opplyser om følgende:
ca 2000: Bad pusset opp. Fornyet med påstøp, varmekabler og nye fliser - lagt oppå eksisterende gulv.
2021: Nytt kjøkken. Oppgradert ytterligere i 2024 med noen hyller og innredning i treverk av valnøtt-finer.
2023-2025: Slipt og lakkert originale tregulv av profesjonelle håndtverkere, Norgulv AS.
2023: Elektrisk oppgradering utført av fagkyndig venn (se egenerklæring), deriblant stikkontakter, henge opp lamper, støp av varmekabler på bad.
2025: Elvia tilsynsrapport gjennomført jan 2025. Alle punkter fra rapporten er utbedret av elektrikersystemer AS og godkjent av Elvia.
2023-2025: Malt og sparklet alle overflater: tak, vegger, vinduer, dører
2023-2025: Alle håndtak til innerdører er byttet ut med engelske dørvridere i messing
2023: Hengt opp rosetter i alle rom bortsett fra bad og entre/gang.
2023-2025: Laget brystning i spisestue/soverom/gang/kjøkken
2023-2025: Oppgradert kjøkken med ny benkeplate, oppvaskkum, armatur, håndtak, kjøkkenøy, skap i valnøttfinish, plassbygget skap med ledlys. Selve kjøkkeninnredningen ble malt.
2023: Oppgradering av bad med varmekabler, flis, finish vegger og ny innredning. Toalett og dusjkabinett ble ikke byttet ut.
2023: Åpnet opp mellom stue og soverom, her var det en opprinnelig døråpning fra før/ tettet igjen som en bokhylle som ble åpnet opp igjen.
2024:Gjort om bod til entre/gang. Flislagt gulv, plassbygget garderobe.
2024: Plassbygget bokhylle med ledlys i spisestue.
2024: Hengt opp gardinskinner i tak med ledlys bak i stue og spisestue.
2024: Hengt opp rullegardiner på begge soverom.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Selger har eid boligen siden september 2023.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Jotun revive på vegg, ny innredning og marmorservant, fliser på gulv og varmekabler.

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: jevnlig vedlikehold i regi av borettslaget

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Både med og uten samsvarserklæring. 2023: Egeninnsats /dugnad/fagkyndig venn byttet stikkontakter, hengt opp lamper, varmekabler på bad 2025: Elvia tilsynsrapport er utført jan 2025. Det ble avdekket 6 avvik. Avvik er rettet opp i av Elektrikersystemer AS som er godkjent av Elvia.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? Januar 2025, Elvia. Utbedring av registrerte avvik er utført av Elektrikersystemer AS som er godkjent av Elvia.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei
Eventuell kommentar: nei. dog opplyses det om at badet er ikke totalrenovert men oppgradert. Vil anbefale å fortsette med dusjkabinett.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv: Elvia tilsynsrapport fra januar 2025 hadde 6 avvik. Dette er utbedret av elektrikerfirma og saken er lukket av Elvia. se tidligere punkt.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv: Kjøleskapsdør åpner seg av og til. ukjent om det er fordi jeg har for mye mat i kjøleskapet som presser døren på gløtt eller om kjøleskapet trenger reperasjon. Fungerer ellers bra!

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: kun fra takstmann i forbindelse med salg av leiligheten

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? kun fra takstmann i forbindelse med salg av leiligheten

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Nei
Eventuell kommentar: En andelseier i øverste etg oppgang A ønsker å kjøpe deler av fellesarealet for å utvide egen leilighet. Dette kan gi bedre økonomi til borettslaget.

## Bygningssakkyndig
Christopher Huun

## Byggemåte
Eldre bygård fra 1898 bygget på klassisk vis med mur og treverk.
Yttervegger av teglstein med murpuss utvendig.
Etasjeskillere antatt med trebjelkelag.
Vinduer fra 1988

## Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

### Oppvarming

Elektriske varmekabler på badegulv.
Panelovner i oppholdsrom.
Peisovn i stue.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 824 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 573,- pr. mnd.
Inkluderer: 5 284,- Felleskostnader
289,- Internett
---
Totale felleskostnader pr. måned er kr 5 573,-

I tillegg kommer eiendomsskatten på kr 205,75 per termin, som legges på giroen for felleskostnader fire ganger i året – i mai, juni, september og november.

### Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 803 738,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 214 952,- 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

Borettslaget inngår avtale som kun inkluderer Bredbånd. Ønsker man TV-kanalpakker i tillegg er dette en tilleggspakke man selv betaler ekstra for.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Borettslaget fordeler seg over seksjonene i sameiet Tøyengata 27 og Tøyengata 29.
- Borettslaget fordeler seg slik: 13 seksjoner i Sameiet Tøyengt. 27 og 16 seksjoner i Tøyengt. 29
- Borettslagets eierbøk i Tøyengt. 27 selskap 6435: 1067/1289
- Borettslagets eierbrøk i Tøyengt. 29 selskap 6436: 970/1965

Styrets arbeid 2024
Mye av styrets daglige arbeid i borettslaget og sameiene innebærer håndtering av henvendelser eller oppfølging av ulike avtaler/leverandører. Styret følger opp faste avtaler som vaktmestertjenesten, Oslo veggdyrkontroll (de setter ut åte i bakgård og kjellere), årlig soppinspeksjon (ved Mycoteam) m.m. Vi har og inngått avtale for fjerning av snø/is på tak (noen har kanskje observert en lift i sene nattetimer). Tostyremedlemmer kontrollerer og attesterer alle regninger og utlegg vi mottar i de to sameiene og borettslaget. Vi har ikke vært fornøyd med vaktmestertjenesten/trappevasktjenesten vi har nå og har inngått ny avtale med oppstart over sommeren.

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

Utgiftene har økt drastisk de siste årene. Spesielt kommunale utgifter og strøm. Styret har sett detaljert på budsjett og vurdert hvor vi eventuelt kan stramme inn. Vi har for eksempel vurdert å sette inn vannmålere. En av de største utgiftspostene var tidligere internett/TV abonnement avtale fra Telenor. Denne utgiftsposten er nå betydelig lavere etter at vi avsluttet den avtalen og inngikk avtale om kun internett fra ny leverandør.
Flere beboere har ytret ønske om å skifte ut vinduer. Det er en stor utgift på minst 3 millioner, og styret har derfor undersøkt hvorvidt det er mulig å få ENØK støtte til et slikt tiltak. Vi har fått utarbeidet en energirapport (Se salgsoppgave under Årsmøte 2025). Rapporten kostet ca.100,000 men er et krav for å kunne få kommunal støtte til utbedring.

Christine Roth (styreleder) og Stian Tesdal ønsker å kjøpe loftsarealet over deres leilighet i 27a 5.etg. Arealet er per i dag atskilt med vegg/dør fra fellesarealet med beboernes loftsboder. Arealet har stått slik siden Byfornyelsen rehabiliterte gården i 1987. Generalforsamlingen samtykker i salg av areal på loft antatt ca. 45 BRA. Utbygger skal dekke alle kostnader i prosjektet, også forprosjekt om dette er nødvendig. Kjøpt utbygget areal blir priset med tillegg i felleskostnader per måned, eller ved at fordelingsnøkkelen blir endret noe som krever full tilslutning i sameiet. Styret innhenter verdi på arealer som legger grunnlag for den m2 pris arealene selges ut for.

### Forretningsfører

Obos BBL

## 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.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 51 020,-pr. 02.06.2025

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927021417
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,04%
Restsaldo 1 105 311,00
Innfrielsesdato: 30.07.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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.

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer: 94927021417
Restsaldo: 51 020,27
Kapitalkostnader: 639,06

## Fellesformue

Kr 91 065,- pr. 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste er underskudd på kroner 83 576,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 3 610,-. Underskuddet skal føres opp mot egenkapital.

## Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

## Dyrehold

Kjæledyr er tillatt i borettslaget så lenge husdyrholdet ikke er til utilbørlig sjenanse for øvrige beboere. Se Husordensregler for mer informasjon.

## Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 82122625

## Tomt

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger sentralt på Tøyen, kun få minutters gange fra Tøyen Torg med hyggelige kafeer, restauranter, butikker og bibliotek. I nærheten finner du også Kampen, kjent for sitt rolige og barnevennlige miljø, samt livlige Grønland og Grünerløkka – begge innen 10 minutters gange.

Tøyen Torg har fått et løft de siste årene, og byr nå på populære steder som Postkontoret, Skatten, Wasabi Sushi og Brutus Mat og Vinbar. Dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000, Extra og søndagsåpne Joker og Bunnpris ligger rett i nærheten.

Grønland byr på alt fra kollektivknutepunkt og Oslo S, til trendy utesteder som Dattera til Hagen og Oslo Mekaniske. Teaterplassen er et populært møtested med solrike uteserveringer og kort vei til Bjørvika med Operahuset, Munchmuseet og Deichman.

For rekreasjon finnes Botanisk Hage, Tøyenparken, Kampen park og Sofienbergparken like i nærheten. Øyafestivalen arrangeres i Tøyenparken hver august, kun 5 minutters gange unna. Flere treningssentre som SATS og Fresh Fitness er også lett tilgjengelig.

Det er kort vei til Tøyen T-banestasjon og bussholdeplasser, og kun 10 minutter til sentrum og Oslo S. Området har også bysykkelstativer og gode sykkelveier.

### Skoler og barnehager

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 2 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 3 min
Lakkegården barnehage (1-5 år) 4 min

Boligen sogner til Tøyen skole (1-7. trinn). Elever går videre til Jordal skole (8 -10. trinn).

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 20.12.1897. 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 er også utstedt ferdigattest på oppføring av balkonger fra 2019.

Endring fra de originale byggetegningene: Denne boligen ble bygget som 2 leiligheter. Det var bygget som "Ett rom og kjøkken" og "to rom og kjøkken". På oppføringstidspunktet fantes det heller ikke bad. Den eneste muligheten for å etablere bad var å slå sammen 2 leiligheter og bygge om det ene kjøkkenet til bad, videre ble den ene stuen bygget om til to soverom.

## Vei, vann og avløp

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

## Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Saker i området:
Saksnummer: 202460724 - Tøyengata 35 - Oppdeling av leilighet - Venter på tilleggsdokumentasjon, avventer rammetillatelse

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/189/7:
26.02.1898 - Dokumentnr: 903382 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:189 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1984 - Dokumentnr: 501102 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:189 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2001 - Dokumentnr: 4853 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1067/1289
Ny seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1289

21.02.1991 - Dokumentnr: 9586 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:190 Snr: 1-20

Rett til atkomst, vedlikehold, plikt til utbedr. etter
Komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo Komm. v/dir. for Eiendom og utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:189 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

## 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.

## 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

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 overtakelsen.

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 200,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave (Rabatt kr 2.000) kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (Rabatt: kr 7.000) kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3 900 pr stk.

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 320,-

Samlet skal selger betale kr. 129 810,- 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 6. juni 2025

### Ansvarlig megler

Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

### Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

# Tøyengata 27C

# Tøyengata 27C

Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 181 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Vahl skole (1-7 kl.)**<br>203 elever, 13 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| **Tøyen skole (1-7 kl.)**<br>342 elever, 16 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| **Lakkegata skole (1-7 kl.)**<br>463 elever, 26 klasser | 11 min<br>0.8 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)**<br>417 elever, 28 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| **Jordal skole (8-10 kl.)**<br>597 elever, 44 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| **Hersleb videregående skole** | 8 min |
| **Elvebakken videregående skole**<br>576 elever | 17 min<br>1.2 km |

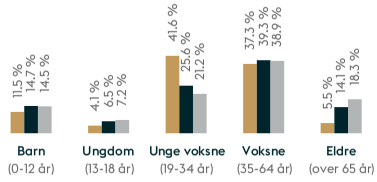
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Tøyenkirken**<br>Linje 5N, 60 | 1 min<br>0.1 km |
| **Grønland**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 6 min<br>0.5 km |
| **Heimdalsgata**<br>Linje 17 | 10 min<br>0.7 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 16 min<br>1.1 km |
| **Oslo Gardermoen** | 39 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Enerhaugen barnehage (1-5 år)**<br>27 barn | 2 min<br>0.1 km |
| **Langleiken barnehage (1-5 år)**<br>29 barn | 3 min<br>0.2 km |
| **Lakkegården barnehage (1-5 år)**<br>54 barn | 4 min<br>0.3 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Munchmuseet/Enerhaugen vestre | 2 648 | 1 272 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 74/100

**Naboskapet**
Høflige 61/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 50/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Tøyenhagen balløkke | 3 min |
| Rudolf Nilsens plass | 4 min |
| Tøyen Fitness og Tr.senter | 2 min |
| Fresh Fitness Grønland | 4 min |

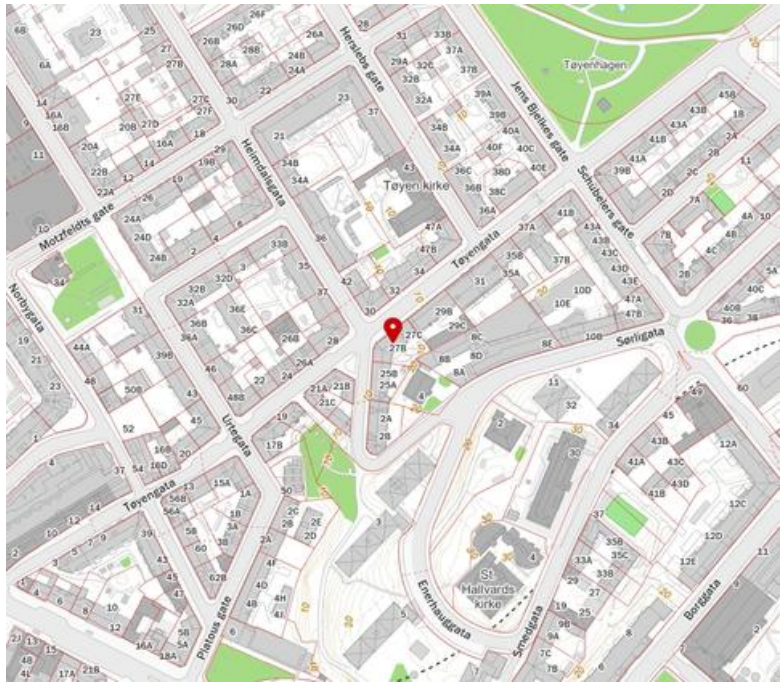
*«Polig strøk med hyggelige mennesker og en fin park rett i nærheten»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

EIERSKIFTERAPPORT™

**Andelsleilighet (i blokk)**
**Tøyengata 27C**
**0578 Oslo**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 4 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 4 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 2 | TG iu | Ikke undersøkt |

**Utført av:**
Takstmann
**Christopher Huun**
Dato: 06/06/2025

Drammensveien 147
Oslo 0277
92232383
christopher@huunprosjekt.no

*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no



**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no



www.bmtf.no

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:229, Bnr: 178 |
| Hjemmelshaver: | Linda Vikse |
| Seksjonsnummer: | 7 |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | - |
| Byggeår: | 1898 |
| Tomt: | felles eiet 597 m² |
| Kommune: | 0301 |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Linda Vikse |
| Befaringsdato: | 02.06.2025 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter |
| Vann: | Offentlig |
| Avløp: | Offentlig |
| Adkomst: | Offentlig |

**OM TOMTEN:**
Attraktivt og sentralt beliggende på Tøyen.

**OM BYGGEMETODEN:**
Eldre bygård fra 1898 bygget på klassisk vis med mur og treverk.
Yttervegger av teglstein med murpuss utvendig.
Etasjeskillere antatt med trebjelkelag.
Vinduer fra 1988.

©mstr.no

www.bmtf.no



**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
God planløsning og delikat pusset opp gjennomgående leilighet.
Pent kjøkken med gjennomførte detaljer.
Store vindusflater og god takhøyde gir mye lys og luft til leiligheten.
Flere designelementer med bl.a snekkerbygde hyller, profilerte listverk, dekor-dører.
Balkong vendt ut mot meget hyggelig bakgård.

**ANNET:**
OPPVARMING:
Elektriske varmekabler på badegulv.
Panelovner i oppholdsrom.
Peisovn i stue.

BRANN- OG SIKKERHET:
Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslokkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.

**DOKUMENTKONTROLL:**
-Selger
-Propcloud
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Gulv: Flis bad. Parkett eller malt tregulv på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Malte mur- og gipsvegger øvrige rom. Oppgradert med profilert listverk på noen rom.
Himling: Slette overflater generelt. Rosetter og stukkatur på noen rom.

Himlingshøyde er målt opptil 2,8m generelt. Nedfelt himling på 2,4m på bad.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
Selger og tidliger salgsprospekt opplyser om følgende:
- Nytt kjøkken fra 2021. Oppgradert ytterligere i 2024 med noen hyller og innredning i treverk av valnøtt-finer.
- Bad fra ca år 2000. Fornyet med påstøp, varmekabler og nye fliser - lagt oppå eksisterende gulv i 2024.

**FELLESKOSTNADER:**
Se opplysninger fra megler.

©mstr.no

www.bmtf.no

**AREALER OG ANVENDELSE:**
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.etasje | 93 | 0 | 0 | 3 | 90 | 3 |
| Loft | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**BRA-i:**
Stue, kjøkken, 2 soverom, spisestue/soverom, bad, gang og bod.

**BRA-e:**
Bod på loft og i kjeller.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





**MERKNADER OM AREAL:**
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Leiligheten disponerer en bod på loft med gulvareal på ca 3,5m (tak skrår ned til gulv), samt en bod i kjeller på ca 5,5m2 gulvareal.
Kjellerbod har takhøyde på under 1,7m og har dermed ikke "måleverdig" areal. Disse 5m2 er derfor ikke medtatt i tabell over.

Definisjoner:
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**
Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

**ANDRE MERKNADER:**

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**
Linda Vikse

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:*

**Christopher Huun**

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

06/06/2025

Christopher Huun

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



**1. Våtrom**

**1.1 Bad**

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra ca år 2000, oppgradert med nye varmekabler og ny gulvflis i 2024. Slette malte vegger (type Jotun Revive) og himling.

Badet inneholder dusjkabinett, toalett, vaskemaskin, servant med skuffer under.

Det er naturlig avtrekk med avtrekksventil på vegg over dusjkabinett og tilluftspalte ved terskel. Anbefales 10mm tilluftsspalte, målt ca 5mm. Anbefales økt tilluftsareal ved å borre hull nederst på dør, eller frese av nederst på dør mot terskel. Vindu i yttervegg med spalte gir også god tilluft. Anbefales jevnlig lufting via vindu for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon.

**Merknader:**

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Pent flislagt gulv med sokkelflis og varmekabler, lagt nytt i 2024.
Sluk foran dusjkabinett.

Fallforhold er målt med krysslaser. Stort sett godt fall mot sluk. Ledefall forøvrig på baderomsgulvet. Avløp fra kabinett ført direkte til sluk via fleksibelt plastrør.
Høydeforskjell fra topp slukrist til flis ved dør ble målt til 20mm, krav er 25mm. Løsningen er tilfredsstillende dersom membran er ført opp bak terskel.

**Merknader:**

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk har behov for rens. Ikke mulig å se om det er klemring og mansjetter. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Tetteskjikt er fra renoveringsår for bad rundt år 2000.

TG2 da det er ukjent om det er membran. Forventet brukstid nærmer seg uansett passert.

**Merknader:**

**2. Kjøkken**

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Unikt og pent kjøkken fra 2021. Oppgradert med diverse innredning av valnøtt, nye lamper og ny kjøkkenøy i 2024.
Laminat benkeplate og integrerte hvitevarer fra Bosch/ Siemens.

Kjøkkenhette med kullfilterløsning.

**Merknader:**

**3. Andre Rom**

**TG iu** 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

**Merknader:**

**4. Vinduer og ytterdører**

**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer 2-lags isolerglass og trekarmer fra 1988.

**Merknader:**

**5. Balkonger, verandaer og lignende**

**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Balkong på ca 3m2 med utgang fra kjøkken.
Vendt ut mot grønn, stille og hyggelig bakgård.

Rekkverk av stående spiler av metall. Høyde på rekkverk målt til 101cm.

**Merknader:**

**6. VVS**

**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg til bad og kjøkken ble oppgradert i forbindelse med renoveringer av kjøkken og bad.

Forøvrig består VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.
Ingen vesentlige avvik registrert på VVS-installasjoner, men det gjøres oppmerksom på at det må påregnes vedlikehold og fornyelse av anlegg som har blitt delvis oppgradert gjennom forskjellige epoker og rehabiliteringer.

TG2 er gitt med bakgrunn av alder og vurdert gjenværende brukstid på VVS anlegg som ikke har blitt skiftet i forbindelse med renovering av kjøkken og bad.

**Merknader:**

**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for sameiet.

**Merknader:**

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Naturlig avtrekksventil til sjakt over tak fra bad og kjøkken. Ventiler i vinduer. Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det hverken er mekanisk avtrekk på bad eller kjøkker, eller ventiler i yttervegger på alle oppholdsrom.

**Merknader:**

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 14.01.2025
Resultatet var tilfredsstillende.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap med nyere automatssikringer er plassert på kjøkken.

Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med antall og beskrivelse av kurser.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæringer for arbeider på det elektriske anlegget.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.
Ved tvil om det elektriske anlegget anbefales alltid El-takst.

**Merknader:**

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

## Tilleggsopplysninger:

### Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 da det er ukjent om det er membran. Forventet brukstid nærmer seg uansett passert.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 er vurdert for vinduer, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert (fra 1992).

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 er gitt med bakgrunn av alder og vurdert gjenværende brukstid på VVS anlegg som ikke har blitt skiftet i forbindelse med renovering av kjøkken og bad.

6.3 Ventilasjon

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det hverken er mekanisk avtrekk på bad eller kjøkker, eller ventiler i yttervegger på alle oppholdsrom.

### Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Vikse, Linda | 9578-5993-4-3285567 | 2025-06-05 12:25:58 |

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
5. jun. 2025

Oppdragsnummer
23-0136/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Tøyengata 27C, 0578 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Ullevål

**Selgere**
Linda Vikse

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
22. september 2023

**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: 82122625 for borettslaget.
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Arbeid som er utført:** Jotun revive på vegg, ny innredning og marmorservant, fliser på gulv og varmekabler.

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

**Eventuell kommentar:** beholdt dusjkabinett

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

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

Nei

**Eventuell kommentar:** jevnlig vedlikehold i regi av borettslaget

**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?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Både med og uten samsvarserklæring. 2023: Egeninnsats /dugnad/fagkyndig venn byttet stikkontakter, hengt opp lamper, varmekabler på bad 2025: Elvia tilsynsrapport er utført jan 2025. Det ble avdekket 6 avvik. Avvik er rettet opp i av Elektrikersystemer AS som er godkjent av Elvia.

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Januar 2025, Elvia. Utbedring av registrerte avvik er utført av Elektrikersystemer AS som er godkjent av Elvia.

**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

**Eventuell kommentar:** nei. dog opplyses det om at badet er ikke totalrenovert men oppgradert. Vil anbefale å fortsette med dusjkabinett.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Elvia tilsynsrapport fra januar 2025 hadde 6 avvik. Dette er utbedret av elektrikerfirma og saken er lukket av Elvia. se tidligere punkt.

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

Nei

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

Nei

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

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

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

**Beskriv:** Kjøleskapsdør åpner seg av og til. ukjent om det er fordi jeg har for mye mat i kjøleskapet som presser døren på glott eller om kjøleskapet trenger reperasjon. Fungerer ellers bra!

## 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?**
Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** kun fra takstmann i forbindelse med salg av leiligheten

**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?** kun fra takstmann i forbindelse med salg av leiligheten

**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?**
Nei

**Eventuell kommentar:** En andelseier i øverste etg oppgang A ønsker å kjøpe deler av fellesarealet for å utvide egen leilighet. Dette kan gi bedre økonomi til borettslaget.

**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: 23-0136/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Vikse, Linda** | **2025-06-05** |

Identifikasjon

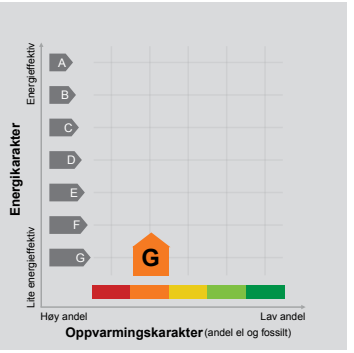
bankID Vikse, Linda

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Tøyengata 27C |
| Postnummer | 0578 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 229 |
| Bruksnummer | 189 |
| Seksjonsnummer | 7 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80582595 |
| Bruksenhetsnummer | H0201 |
| Merkenummer | 8055cbf7-d007-4f6f-bc09-ea9d76307de3 |
| Dato | 15.08.2023 |




**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.energimerking.no.

**Målt energibruk 12 018 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:

| | |
|---|---|
| 11 700 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 240 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)

**- Tetting av luftlekkasjer**
**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Tetting av luftlekkasjer**
**- Følg med på energibruken i boligen**

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 www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1887 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 93 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 5 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Annen/Ukjent ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.*

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

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Tøyengata 27C
Postnummer: 0578
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0201
Dato: 15.08.2023 17:13:55
Energimerkenummer: 8055cbf7-d007-4f6f-bc09-ea9d76307de3

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 229
Bruksnummer: 189
Seksjonsnummer: 7
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80582595

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 5: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 12: 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 13: 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 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.

### Tiltak 15: 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 16: 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 utendørs

### Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

**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.

**VEDTEKTER**

**FOR**

**TØYENGT. 27/29 BORETTSLAG.**

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

**§ 1. Lagets navn, forretningskontor og lagsform.**

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

**§ 2. Lagets formål.**

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

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

**§ 3. Andeler og andelseiere.**

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

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

**§ 4. Overføring av andel.**

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

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

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

**§ 5. Godkjenning av ny andelseier.**

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

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

**§6. Overlatelse av bruken til andre.**

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

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

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

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

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

**§7. Andelseierens bruk og vedlikeholdsplikt.**

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

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

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

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

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

**§8. Salgspålegg fra laget.**

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

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

**§ 9. Lagets vedlikeholdsplikt.**

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

**§ 10. Felleskostnader.**

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

**§ 11. Generalforsamling.**

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

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

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

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

**§ 12. Møteledelse og avstemming.**

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

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

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

**§ 13. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.**

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

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

**§ 14. Styret.**

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

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

**§ 15. Styrets vedtak**

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og minst to stemmer for vedtaket.
Styret kan Ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om:

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

**§ 16. Firmategning**

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

**§ 17. Revisjon.**

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

**§ 18. Rettsregistrering.**

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

**§ 19. Endring av vedtektene.**

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

**§ 20. Forhold til Borettsloven.**

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

**§ 21. Internkontroll**

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

Oslo, 26. april 2006

# HUSORDENSREGLER
## Borettslaget Tøyengata 27/29

**2001**

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

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

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

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

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

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

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

PORT, DØRTELEFONER OG LÅSING
Forsikringsselskapene stiller krav om låsing ved eventuelle innbrudd/tyveri fra gården. Beboerne plikter å påse at inngang til kjeller og loft er forsvarlig låst. Beboerne må ikke slippe uvedkommende inn i gården, selv når disse påberoper seg ærend andre steder i borettslaget. Be vedkommende om å ringe på hos den det gjelder. Husleiekontrakten §5 sier bl.a.:
«... leieren ... må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, framleietaker eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, eller andre uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig ...»

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

## Internkontroll

Borettslaget Tøyengata 27/29
Sameiene Tøyengata 27 og 29

### Lovgrunnlag

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

Andre sentrale lover:

Produkt- og Elektrisitetstilsynet (PE):
- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (Tilsynsloven).
- Lov om kontroll med produkter og forbukertjenester (Produktkontrolloven).
- Forskrift og veiledning om elektrisk lavspenningsanlegg (FEL), samt veiledning om elektriske tilkoplinger som du kan gjøre selv.

Annet:
- Sivilforsvarsloven
- Brannfarlighetsloven
- Lov om eksplosive varer
- Arbeidsmiljøloven
- Forurensingsloven
- Brannvernloven

### Innhold

**Borettslag og Sameier anses som virksomheter, og omfattes av forskriften**
- krav til dokumenterte systemer og rutiner for HMS-arbeid.
- deler av aktivitetene skal kunne dokumenteres skriftlig overfor tilsynsmyndighetene.

**Skille mellom privat- og fellesarealer**
- Styret har plikt til systematisk HMS-oppfølging på fellesarealer.
- Styret har plikt til å informere andelseiere/sameier om eget ansvar.

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

**Nye regler 1/1-1999:**
Samsvarserklæring
Elektroentreprenør forplikter seg til å gi en *samsvarserklæring* til eiere av el. anlegg ved installasjon av nye anlegg, eller ved endringer i eksisterende anlegg.

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

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

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

# Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Borettslaget Tøyengata 27/29
Samelene Tøyengata 27 og 29

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

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

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

**Endringer/utbedringer**
Ved feil og mangler har Borettslagets og Samelenes styrer ansvar for utbedring og evt. dokumentasjon, når feilen/mangelen er på fellesarealer. Den enkelte andelseier/sameier har selvstendig ansvar innenfor sin egen elerandel.

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

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

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

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

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

## Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29

**Organisasjonsnummer:** 951689459
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 10:00 til 25. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Pernille Olsen fra OBOS velges som møteleder.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Vidar K Dalsbø og Anne-Ma Grønlie er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 5. □□□□□□□Salg av fellesareal for innlemmelse i eksisterende andel

Fremmet av: Christine Roth og Stian Tesdal

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

**1. Innledning og bakgrunn**

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

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

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

**Styret har identifisert følgende målsettinger med en utbygging**

· Gi borettslaget inntekter gjennom salg av loftsarealer og fremtidige felleskostnader

· Gi beboere mulighet til å utvide leiligheten slik at de kan bli boende lenger

· Energibesparelser og forbedret isolasjon. Kaldt loft isoleres og tas i bruk, noe som kan senke varmetapet for bygget samt forhindre istapper fra gesims.

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

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

**Felleskostnader for loftsareal**

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

Eksempelvis: når vi deler dagens felleskostnader på arealet i leiligheten til Christine og Stian i femte etasje betaler de 57 kr i felleskostnader per kvadratmeter i dag (57x81kvm=4617 kr, ikke medregnet internett). Det er naturlig at dagens fordelingsnøkkel benyttes for å bestemme nye felleskostnader for leiligheten som bygges ut og får større areal. Satsen bestemmes av den eksisterende fordelingsnøkkelen.

**Viktige momenter før årsmøtet**

· Loftets bruksareal er ca. 45 kvm.

· Arealet ligger kun over én leilighet og brukes allerede i praksis av eierne.

· Ved salg oppnår borettslaget inntekter uten at det går på bekostning av fellesskapet.

· Inntekt fra utbyggingen kan brukes til rehabiliteringsprosjekter i gården, og bidra til fornyelse og verdistigning.

Alle andelseiere bes sette seg grundig inn i saken før generalforsmalingen.

**Forutsetninger for salg og utbygging av loft i oppgang A**

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

**Følgende forutsetninger legges til grunn:**

1. **Salg og eierskap**
   Salgssummen fastsettes etter markedsvurdering og baseres på prinsippet om at utbyggingen skal være økonomisk forsvarlig både for kjøper og borettslag. Kjøper dekker alle kostnader knyttet til kjøp, utbygging, reseksjonering og eventuell tinglysing.
2. **Gjennomføring og ansvar**
   Kjøper må inngå en skriftlig avtale med borettslaget der de:•Aksepterer å følge alle gjeldende offentlige regelverk og vedtak.•Forplikter seg til å bruke én hovedentreprenør med ansvarsrett.•Aksepterer styrets rett til uavhengig kontroll under hele byggeperioden.•Leverer ferdigattest til styret etter ferdigstillelse.
3. **Teknisk gjennomføring og funksjon**•Utforming og bruk av nytt areal bestemmes av utbygger innenfor rammene generalforsamlingen og styret setter.•Våtrom må oppfylle tekniske krav, herunder eventuelle gulvforsterkninger.•Kjøper skal besørge nye, presise tegninger som dokumenterer oppfyllelse av alle myndighetskrav.•Eksisterende vedlagte tegninger er kun ment som skisser til orientering. Takterrasse mot gate vil for eksempel, iflg Byantikvaren, ikke tillates lenger.
4. **Innsyn og kommunikasjon**
   Styret skal ha kopi av all korrespondanse mellom kjøper og offentlige myndigheter, eksempelvis Plan- og bygningsetaten.
5. **Fellesareal og økonomi**•Salget påvirker ikke øvrige beboeres boder eller fellesarealer.•Etter ferdigstillelse justeres felleskostnader i henhold til økt areal og andel.

Når en eier ønsker å kjøpe deler av sameiets fellesareal for å bygge ut sin eksisterende leilighet, må det fattes vedtak i sameiet og borettslaget. Det er slik at fellesarealet som er til salgs ligger i sameiet, grunnet selskapsstrukturen i borettslaget og sameiene.
Christine Roth og Stian Tesdal ber om at generalforsamlingen samtykker i salg av areal på loftet og innlemmes av areal i eksisterende andelsbolig.

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 6. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**
Følgende ble valgt:
Christine Roth (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christine Roth

**Styremedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Frida Leknes (14 stemmer)
Mali Malmedal (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Frida Leknes
Mali Malmedal

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Stian Tesdal (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stian Tesdal

Møteleder: Pernille Olsen/s/
Protokollvitne: Anne-Ma Grønli/s/
Protokollvitne: Vidar K Dalsbø/s/

**Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:**

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6461
BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29

### Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 22. april kl. 10:00 og lukker 25. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6461

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,
**Styret i BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29**

Sak 1

## Valg av møteleder

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

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

**Forslag til vedtak**

Pernille Olsen fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

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

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Vidar K Dalsbø og Anne-Ma Grønlie er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



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

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

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

Sak 5

## Salg av fellesareal for innlemmelse i eksisterende andel

**Forslag fremmet av:**
Christine Roth og Stian Tesdal

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

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

**1. Innledning og bakgrunn**

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

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

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

**Styret har identifisert følgende målsettinger med en utbygging**
· Gi borettslaget inntekter gjennom salg av loftsarealer og fremtidige felleskostnader

· Gi beboere mulighet til å utvide leiligheten slik at de kan bli boende lenger

· Energibesparelser og forbedret isolasjon. Kaldt loft isoleres og tas i bruk, noe som kan senke varmetapet for bygget samt forhindre istapper fra gesims.

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

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

Eksempelvis: når vi deler dagens felleskostnader på arealet i leiligheten til Christine og Stian i femte etasje betaler de 57 kr i felleskostnader per kvadratmeter i dag (57x81kvm=4617 kr, ikke medregnet internett). Det er naturlig at dagens fordelingsnøkkel benyttes for å bestemme nye felleskostnader for leiligheten som bygges ut og får større areal. Satsen bestemmes av den eksisterende fordelingsnøkkelen.

**Viktige momenter før årsmøtet**
· Loftets bruksareal er ca. 45 kvm.

· Arealet ligger kun over én leilighet og brukes allerede i praksis av eierne.

· Ved salg oppnår borettslaget inntekter uten at det går på bekostning av fellesskapet.

· Inntekt fra utbyggingen kan brukes til rehabiliteringsprosjekter i gården, og bidra til fornyelse og verdistigning.

Alle andelseiere bes sette seg grundig inn i saken før generalforsmalingen.

**Forutsetninger for salg og utbygging av loft i oppgang A**

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

**Følgende forutsetninger legges til grunn:**

1. **Salg og eierskap**
   Salgssummen fastsettes etter markedsvurdering og baseres på prinsippet om at utbyggingen skal være økonomisk forsvarlig både for kjøper og borettslag. Kjøper dekker alle kostnader knyttet til kjøp, utbygging, reseksjonering og eventuell tinglysing.
2. **Gjennomføring og ansvar**
   Kjøper må inngå en skriftlig avtale med borettslaget der de:•Aksepterer å følge alle gjeldende offentlige regelverk og vedtak.•Forplikter seg til å bruke én hovedentreprenør med ansvarsrett.•Aksepterer styrets rett til uavhengig kontroll under hele byggeperioden.•Leverer ferdigattest til styret etter ferdigstillelse.
3. **Teknisk gjennomføring og funksjon**•Utforming og bruk av nytt areal bestemmes av utbygger innenfor rammene generalforsamlingen og styret setter.•Våtrom må oppfylle tekniske krav, herunder eventuelle gulvforsterkninger.•Kjøper skal besørge nye, presise tegninger som dokumenterer oppfyllelse av alle myndighetskrav.•Eksisterende vedlagte tegninger er kun ment som skisser til orientering. Takterrasse mot gate vil for eksempel, iflg Byantikvaren, ikke tillates lenger.



4. **Innsyn og kommunikasjon**
   Styret skal ha kopi av all korrespondanse mellom kjøper og offentlige myndigheter, eksempelvis Plan- og bygningsetaten.
5. **Fellesareal og økonomi**•Salget påvirker ikke øvrige beboeres boder eller fellesarealer.•Etter ferdigstillelse justeres felleskostnader i henhold til økt areal og andel.

Når en eier ønsker å kjøpe deler av sameiets fellesareal for å bygge ut sin eksisterende leilighet, må det fattes vedtak i sameiet og borettslaget. Det er slik at fellesarealet som er til salgs ligger i sameiet, grunnet selskapsstrukturen i borettslaget og sameiene.
Christine Roth og Stian Tesdal ber om at generalforsamlingen samtykker i salg av areal på loftet og innlemmes av areal i eksisterende andelsbolig.

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

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

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

**Vedlegg**
6. Screenshot 2025-04-14 at 09.58.27.png
7. Screenshot 2025-04-14 at 09.59.05.png
8. Screenshot 2025-04-14 at 10.09.48.png

Sak 6
## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Christine Roth

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

- Frida Leknes

- Mali Malmedal

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

- Stian Tesdal



## Styrets årsrapport

**Styrets arbeid 2024**

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

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

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

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

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

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

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

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



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

## RESULTATREGNSKAP

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

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

## BALANSE

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

Oslo, 25.02.2025
Styret i Borettslaget Tøyengaten 27/29

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



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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Nøkler | 3 000 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **3 000** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -282 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-282** |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

**NOTE: 13**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

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

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

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

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

**NOTE: 16**
**BORETTSINNSKUDD**

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

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

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

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

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

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

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

Til orientering vedlegges sameienes regnskap.



## Resultatanalyse 2024
## Borettslaget Tøyengaten 27/29

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

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

## RESULTATREGNSKAP

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



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

## BALANSE

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

Oslo, 12.03.2025
Styret i Tøyengt. 27 Sameie

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

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 723 304 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **723 304** |

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Resultatanalyse 2024
## Tøyengt. 27 Sameie

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



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

**RESULTATREGNSKAP**

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

| | | |
|---|---|---|
| Overføringer: | | |
| Til opptjent egenkapital | 0 | 50 976 |
| Fra opptjent egenkapital | -101 269 | 0 |

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

## BALANSE

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

Oslo, 06.03.2025
Styret i Tøyengt 29 Sameie

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



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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 794 746 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **794 746** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Nøkler | 1 000 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **1 000** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

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

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

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

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



## Resultatanalyse 2024
## Tøyengt 29 Sameie

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

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

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UPM8E-W7B6V-7N3YQ-T6LTT-B1Y8G-VBH7E

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





# ENERGIANALYSE

## Tøyengata 27-29
## Borettslaget Tøyengaten 27/29





Utarbeidet 22.01.2024 av Energihuset

Energihuset

# INNHOLD

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







# INNLEDNING

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

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

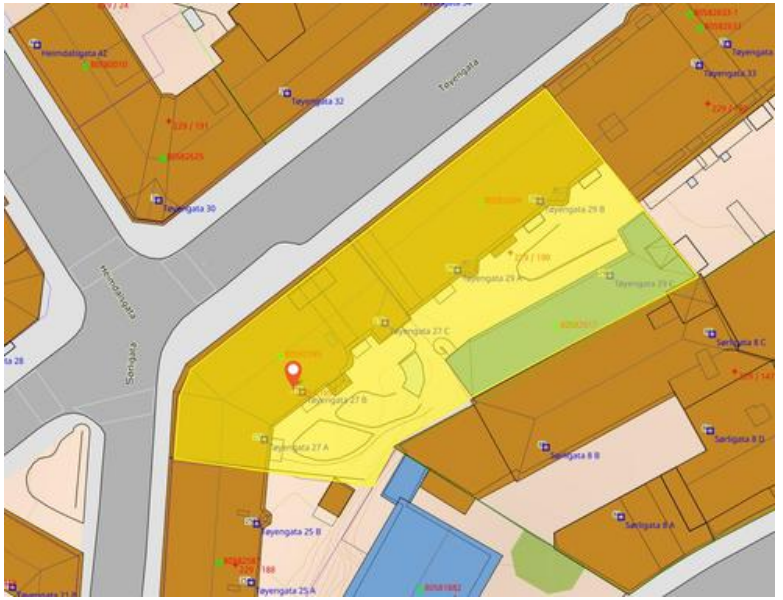
Energihuset har sammen med samarbeidspartnere og underleverandører utarbeidet analysen. Tiltak som blir presentert og som finnes interessante for gjennomføring må detaljprosjekteres da det er flere parter som må koordineres for å oppnå ønskelig resultat. Det er ved tiltakene gitt et kostnadsestimat,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

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

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

# OM BORETTSLAGET

Byggeår: 1896
Bygningsinformasjon: Borettslaget består av 2. Blokker.
Bygningskategori: Boligblokk (leiligheter)
Antall boenheter: 27
Areal: 1 229m$^2$
Byggestandard: TEK69, TEK87
Energibærer: Elektrisitet, Biobrensel (ved)
Rehabiliteringsår: 1987-/1988, 2006
Rehabiliteringsinformasjon: Det ble gjennomført et større rehabiliteringsprosjekt i 1987-1988 i forbindelse med utbygging av tre loftsleiligheter, hvor det ble gjort byggtekniske tiltak og utskiftning av vinduer. Vi er også informert om at alle verandadører ble skiftet ut i 2006.




*En oversikt over borettslaget og tomtearealet*







# HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT

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

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

Nettselskapet i området er Elvia.

# MÅL

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

I borettslaget har vi definert følgende behovsavklaring:

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

Basert på behovsavklaringen har vi definert følgende hovedmål:

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

# GRUNNLAGSDATA

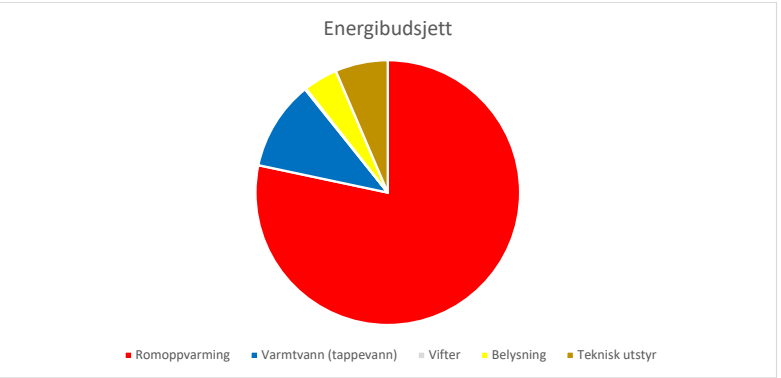
## FORBRUK

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

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

**NÅVÆRENDE FORBRUK – BASERT PÅ NS 3031:2014**

| Simulert levert energi ved lokalklima | | |
|---|---|---|
| Romoppvarming | 318 644 | kWh/år |
| Varmtvann (tappevann) | 44 453 | kWh/år |
| Vifter | 592 | kWh/år |
| Belysning | 16 999 | kWh/år |
| Teknisk utstyr | 26 162 | kWh/år |
| **Totalt** | 406 849 | **kWh/år** |








# OBSERVASJONER OG RESULTAT

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

Ved befaring ble det gjort følgende observasjoner:

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

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

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

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

# ENERGIOPPFØLGING OG DRIFT

**ENERGIOPPFØLGING OG ENERGILEDELSE**

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

**ANBEFALINGER FOR DRIFT**

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

Fordelaktige rutiner vil være:

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

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

Eksempler på dette er:

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





# LISTE OVER TILTAK

**TILTAK 1: SOLCELLETILTAK**

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

**TILTAK 2: VARMTVANNSTILTAK**

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

**TILTAK 3: ENERGIMÅLINGSTILTAK**

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

**TILTAK 4: ETTERISOLERING LOFT**

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

**TILTAK 5: DØR- OG VINDUSTILTAK**

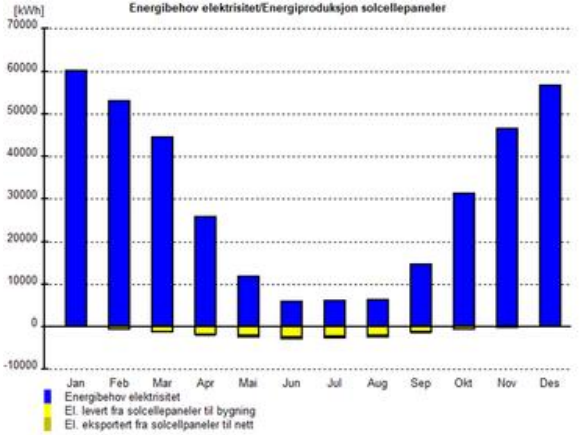
- Utskiftning av dører og vinduer for redusert luftlekkasje, infiltrasjon og varmetap.
- Se side 14 for detaljert informasjon om tiltaket

# TILTAK 1

**SOLCELLETILTAK**

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

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




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

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

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

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







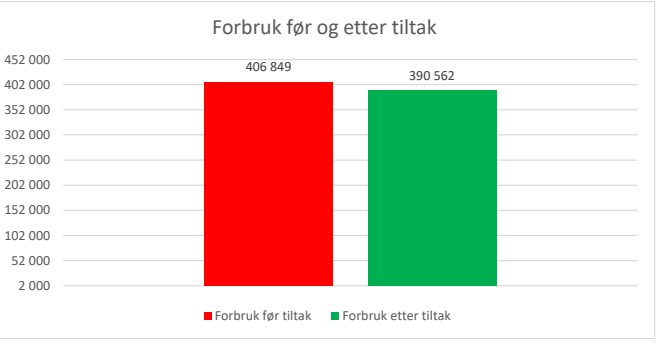
# TILTAK 2

**VARMTVANNSTILTAK**

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

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

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




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

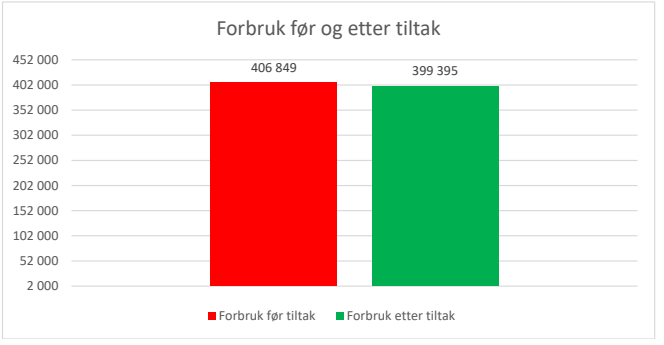
# TILTAK 3

**ENERGIMÅLINGSTILTAK**

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

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

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




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







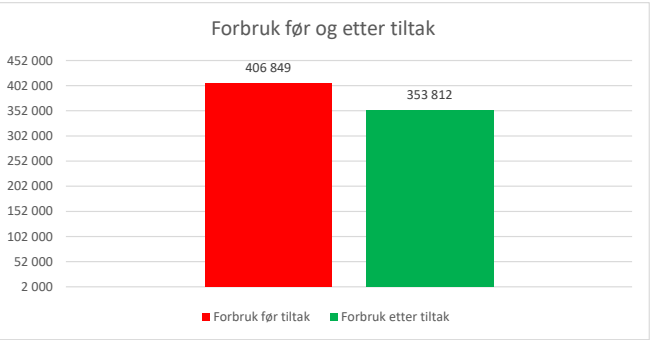
# TILTAK 4

**ETTERISOLERING LOFT**

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

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

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




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

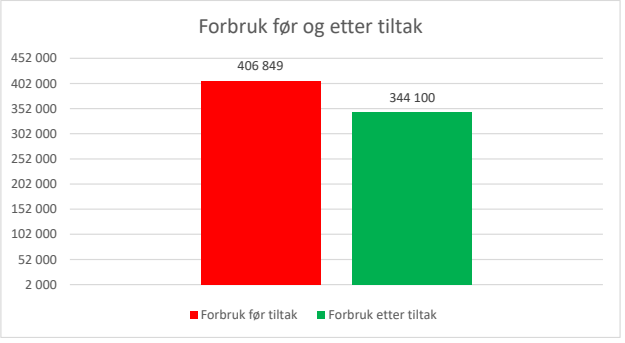
# TILTAK 5

**VINDUSTILTAK**

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

Vi anbefaler derfor at man vurderer utskiftning av samtlige leilighetsvinduer fra 1988 i borettslaget.
Vi har gjort en simulering på nye 3-lags vinduer iht. TEK17-krav med en total U-verdi på 0,8.
Ved gjennomføring av dette tiltaket burde man også etterisolere rundt karmer og foringer for å tette eventuelle luftlekkasjer.

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




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





# KONKLUSJON

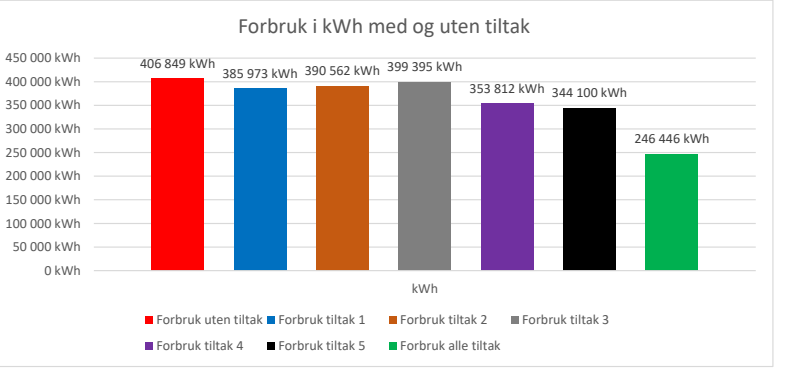
Basert på våre funn under befaringen og utarbeidingen av denne rapporten så kommer vi følgende konklusjon for redusering av forbruket i borettslaget:

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

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

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

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




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

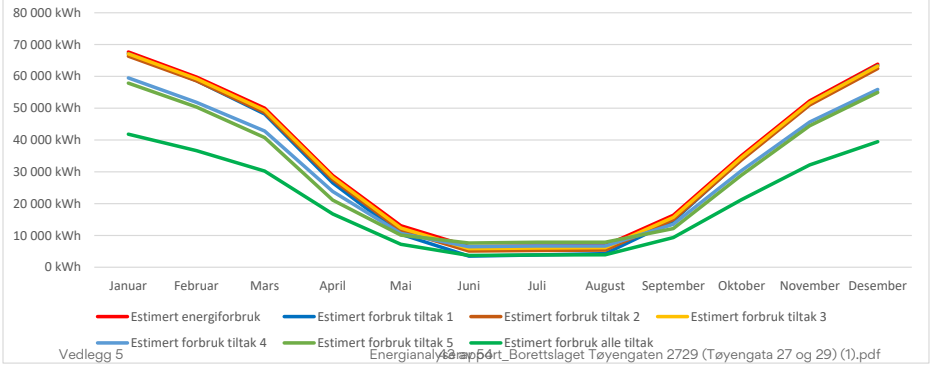
## SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK

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

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

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

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










## REDUKSJON – KLIMAAVTRYKK

Med bakgrunn i Tøyengata 27-29 sitt estimerte elektriske forbruk på **363 129 kWh** så regner en med strømleveranse gjennom «*nordisk miks*» * at kostnaden for denne produksjonen av energi tilsvarer ca. **82,4 tonn $CO_2$** pr. år. I tillegg kommer årlige forbruk av ved (biobrensel) på **43 720 kWh** hvor kostnaden for produksjonen av energi tilsvarer ca. **19,8 tonn $CO_2$** pr. år. for borettslaget

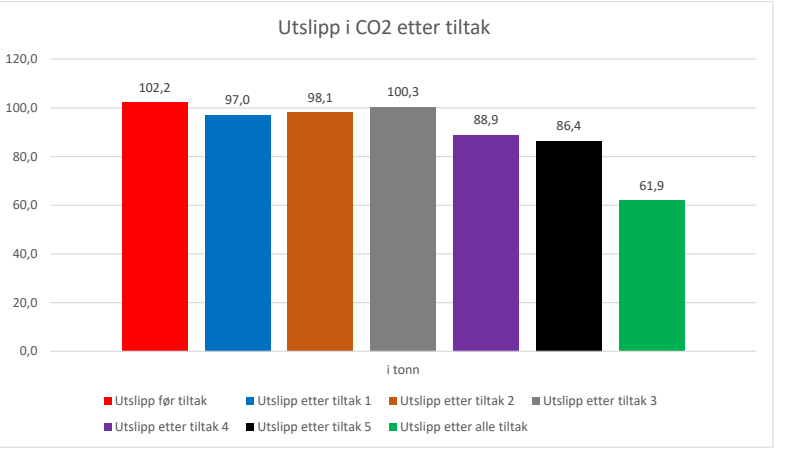
Med skissert redusering av energibruken ved f.eks. tiltak 1 (**5,1%** reduksjon), vil dette utslippet reduseres med ca. **5,2 tonn $CO_2$.** Nytt estimert utslipp er da regnet til å bli ca. **97 tonn $CO_2$**.

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

**For estimert redusert utslipp for hvert tiltak se grafene nedenfor**.

**1 tonn C02 tilsvarer ca. 4 500km lang flytur for en person*

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



# TILTAK – VEIEN VIDERE

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

Energihuset anbefaler å gjennomføre følgende tiltak:

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

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

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

Besparelse og estimert kostnadsramme:

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

*Besparelsesgrad på tiltak blir sett i hva hvert enkelt tiltak vil redusere på egenhånd. Ved gjennomføring av flere tiltak så vil besparelsesgradene variere basert på utførte tiltak.*
*Kostnad for hvert tiltak er estimert ut fra gjennomført befaring, datagrunnlag og dagens markedspris. Vi tar forbehold om at pris kan variere og avvik må beregnes. Ved valg av tiltak vil en detaljert prosjektering gi et enda mer konkret kostnadsnivå.*
**Besparelsesgrad ved sol og vindproduksjon vil kunne variere i henhold til værforhold og varierer dermed og gjennom året, ref. tabell under avsnittet om simulering. Det er brukt prognoseberegninger, men det kan være avvik.*

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





## ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## FINANSIERINGSALTERNATIVER FOR GJENNOMFØRING AV TILTAK

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

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





## FORBEHOLD:

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

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

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





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



Lagringsloft



Lagringsloft

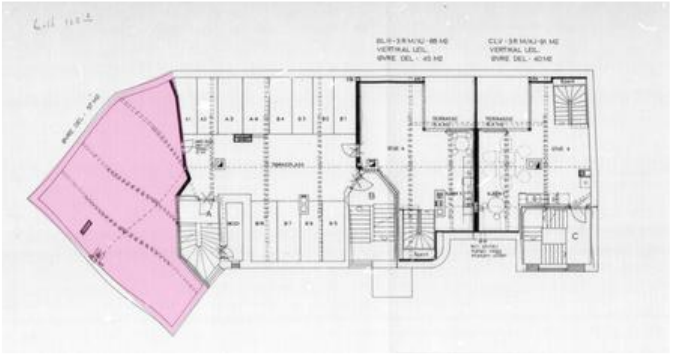


Opp fra bakgård



Fasade mot gate

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





REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Pernille Olsen fra OBOS velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Vidar K Dalsbø og Anne-Ma Grønlie er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

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

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Salg av fellesareal for innlemmelse i eksisterende andel**

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

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Christine Roth

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Frida Leknes

☐ Mali Malmedal

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Stian Tesdal



OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Caroline Spangen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: c.spangen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0136/25 . Vår ref.: 6461-1-10 Dato: 02.06.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Borettslaget Tøyengaten 27/29 |
| Organisasjonsnr: | 951689459 |
| Andelseier: | Vikse, Linda |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 10 |
| Adresse: | Tøyengata 27 C, 0578 OSLO |
| Andelsnummer: | 10 |
| Gnr. | 229 |
| Bnr. | 189 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 451 200,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 82122625.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapet 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.

Gateparkering. Borettslaget fordeler seg over seksjonene i sameiet Tøyengata 27 og Tøyengata 29.
Borettslaget fordeler seg slik: 13 seksjoner i Sameiet Tøyengt. 27 og 16 seksjoner i Tøyengt. 29 Borettslagets eierbøk i Tøyengt. 27 selskap 6435: 1067/1289 Borettslagets eierbrøk i Tøyengt. 29 selskap 6436: 970/1965 Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen tlf. 22 86 83 81 ev. pr. e-post: pernille.olsen@obos.no Vedtak fra generalforsamling 2023: Borettslaget inngår ny avtale som kun inkluderer Bredbånd. Ønsker man TV-kanalpakker i tillegg er dette en tilleggspakke man selv betaler ekstra for.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB** |
|---|---|
| Lånenr.: | 94927021417 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,04% |
| Restsaldo | 1 105 311,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.07.2034 |
| 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: 5 573,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Eiendomsskatt | | 205,75 fra 01.11.2025 |
| Eiendomsskatt | | 205,75 fra 01.09.2025 |
| Felleskostnader | 5 284,00 | |
| Internett | 289,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 3 208,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 3 902,- |
| Annen formue: | 91 065,- |
| Gjeld: | 52 661,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB** |
|---|---|
| Lånenummer: | 94927021417 |
| Restsaldo: | 51 020,27 |
| Kapitalkostnader: | 639,06 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 51 020,27,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen pr. e-post: pernille.olsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

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

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– 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.

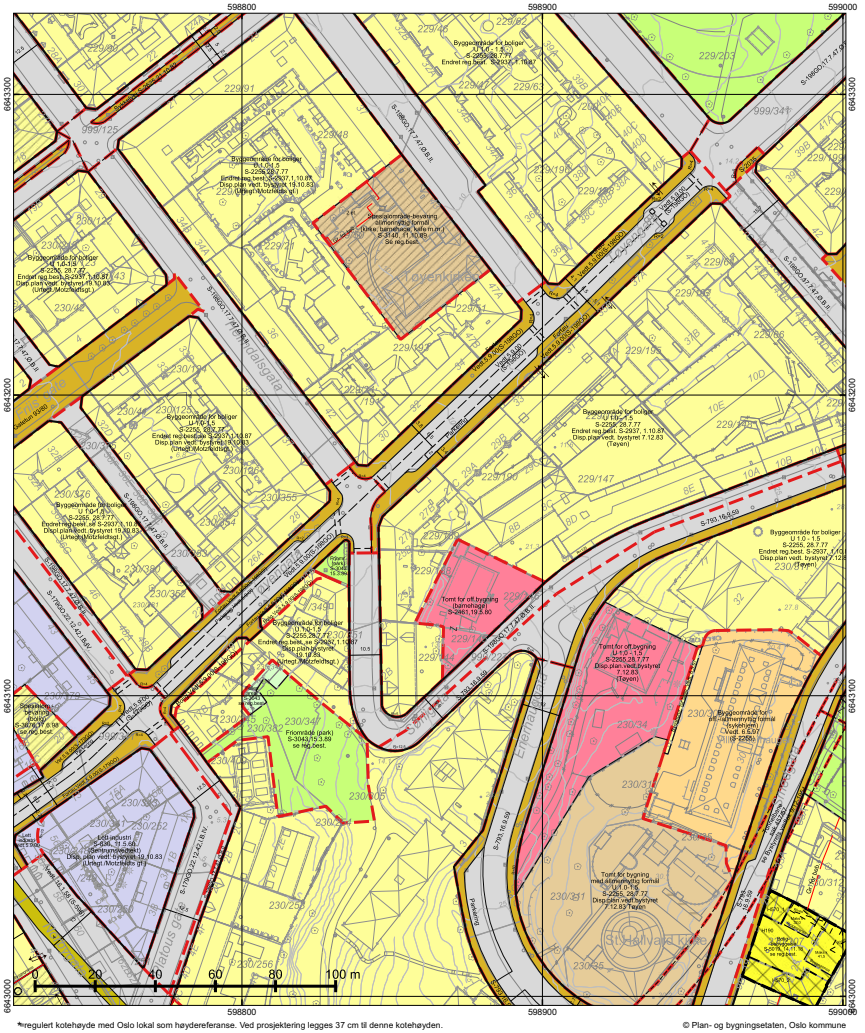
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 143923/ 86513307
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: TØYENGATA 27C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/189

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring

- 1110 - Boligbebyggelse

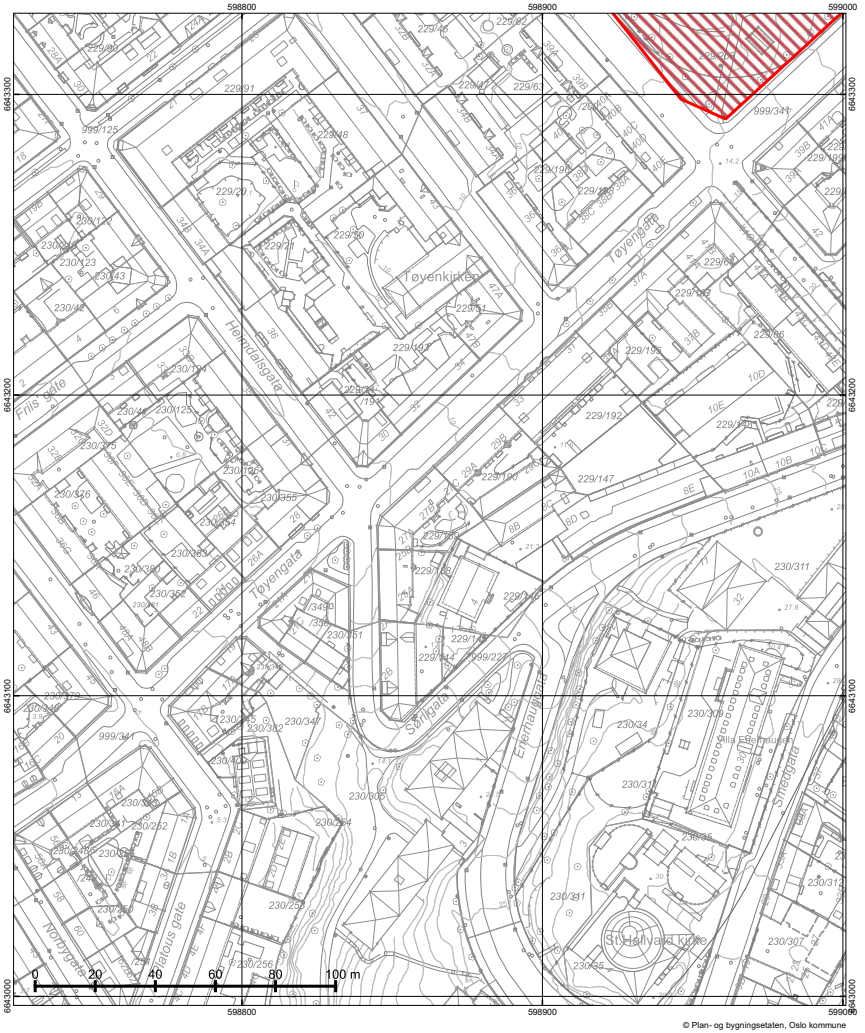
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

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

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




Oslo

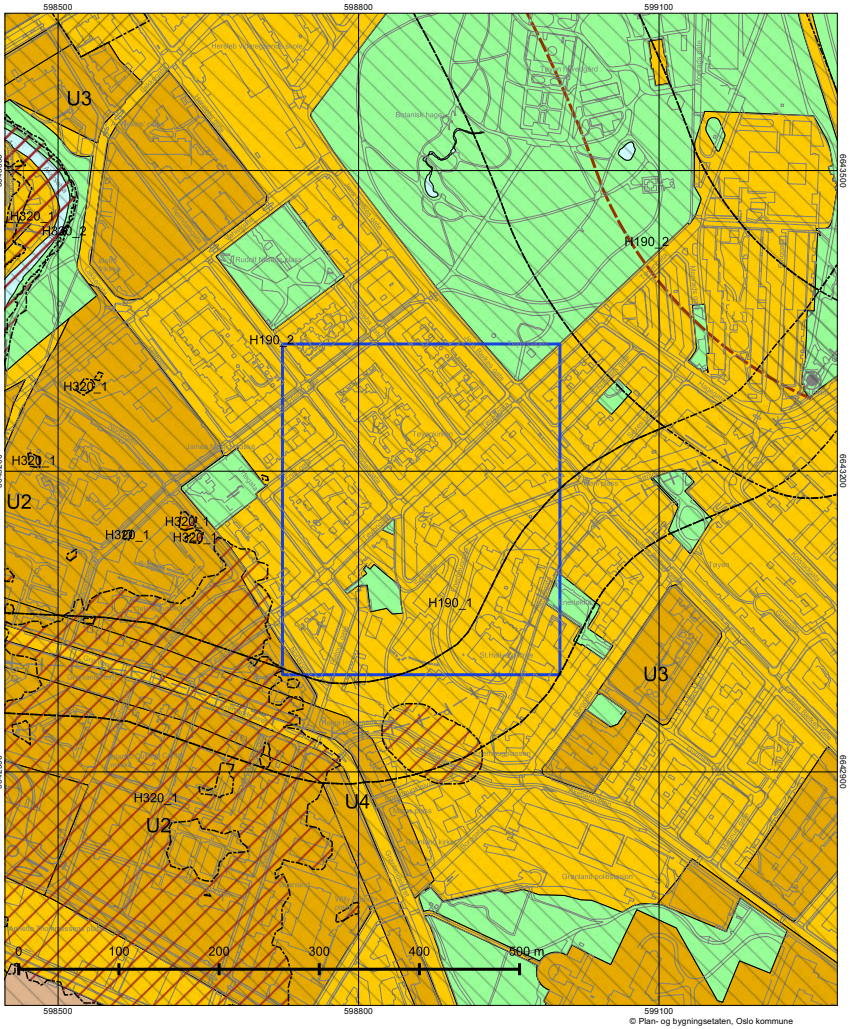
Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 143923/ 86513307
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: TØYENGATA 27C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/189

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




Oslo

Dato: 02.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143923/86513307
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP

**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.

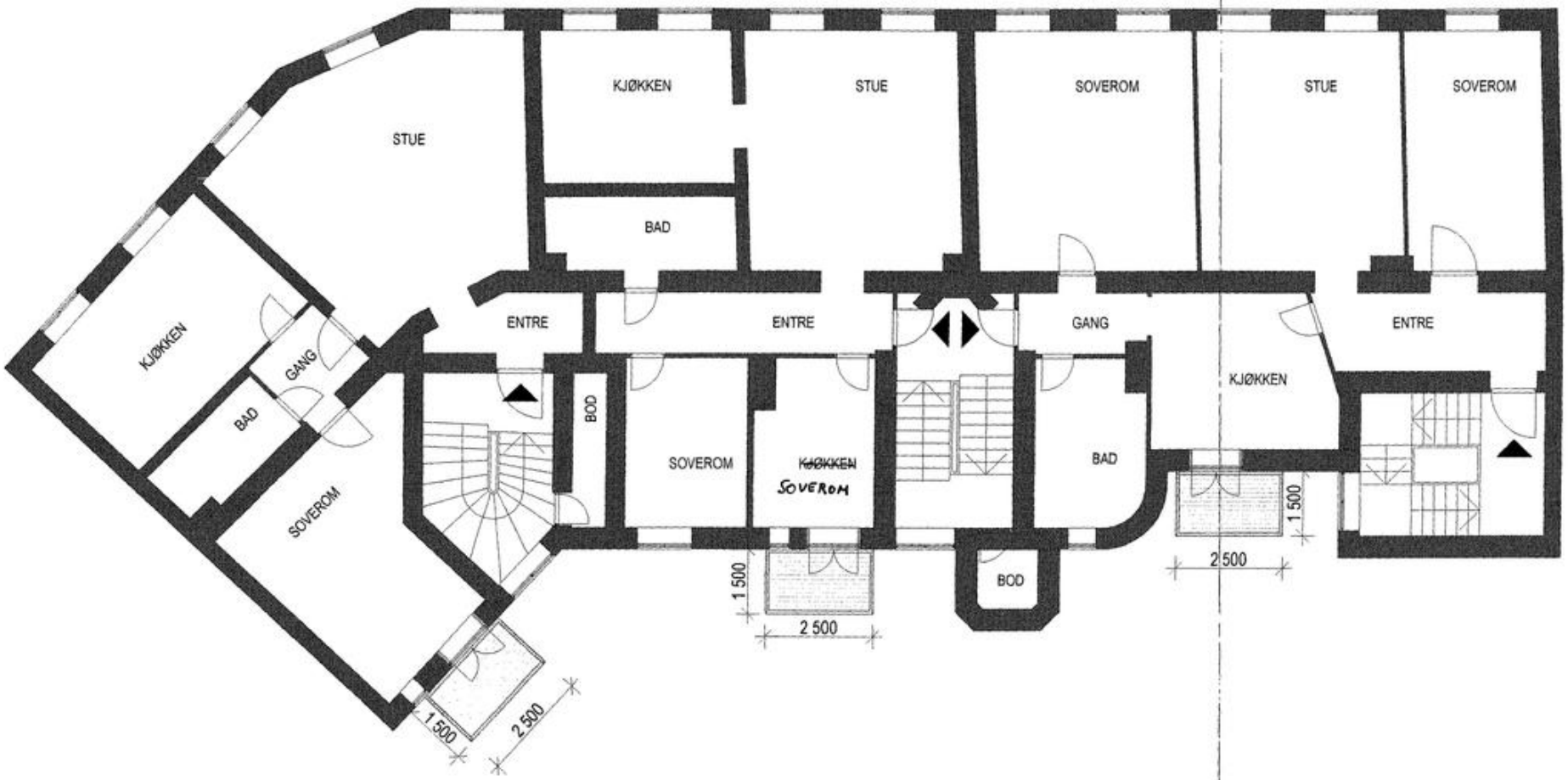
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



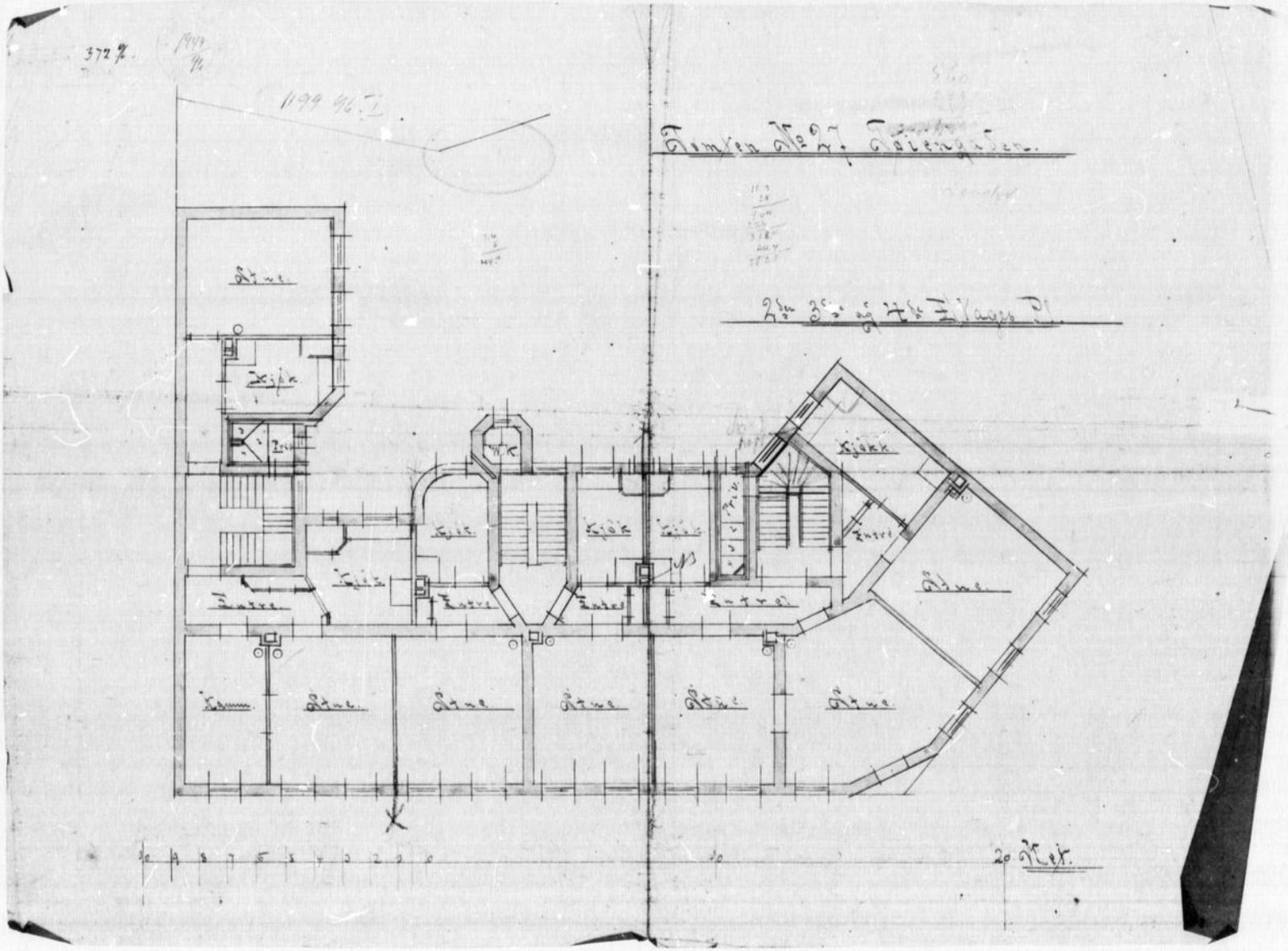
VEDLEGG E-5




| Rev. | Korreksjon | Sign | Dato |
|---|---|---|---|
| | | | |


Trondheimsveien 426
0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75
Telefax 22 25 15 74


| | |
|---|---|
| Prosjekt Tøyengata 27 | |
| Plan, ny situation | |
| Gnr 229, Bnr 189 | |
| Sign. | FG |
| M&L | 1:100 |
| Dato | 13.12.05 |
| Tegn.nr | S24-05 |



D.S. No. 372-96.

6 30/8 +1+3+ 1949/96 = 1994/96 - 2309/96 - 422/97

Anmeldelse
5 Sejninger.
30/11.97. Rundt for Anmærkninger.
{Skinnelse
3/3.97. {2 Sejninger
Anmeldelse 19/10.97.

## Expeditions-Dokument No. 1.

angaaende Vaaningshus, Stald.

paa Matr.-No. 27 Løkkegade.

Indleveret 14de August 1896 Attesteret

Ferdig attestert 20/12 1897

Overrundes Hr. Overlærer [illegible] med Anmodning om at ville oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Mat.-No., Dimensioner og Anlægsforhold, Reguleringsbestemmelser eller paakrævede Tilladelser o.s.v. er noget at bemærke.

Christiania den 15de August 1896

P.B. Langes Enkes
U. Arneberg.

Intet at bemærke

d. m. s.

Theodor Gatti.

Indk. 17/8

Overrundes den anden Sundhedskommission.

Afstanden fra Kjøkkenvindu ved Porten i 1ste Et. er ikke fuldt 3,75 m. men Vaaningen indtil Stuen er rummelig, Privet-Luftpibens Vægge smaa, Overbens Luftpibe maa dog gjøres med 1ste Ballebelg, Klosetbygningen ligger langt fra Kjøkkenpibe til at noget effektivt Afløb kan paaregnes, naar Røret skal føres saa langt paa Loftet, selve Stalddelen mangler Luftpibe. Stallens Forvæg maa forandres i ret Vinkel paa Nabogrundens, da ellers Sætning og Vandfald kan være for nær, dens Konstruktion over Porten i Façaden er antagelig for svag, Porten ved nordre (venstre) Gavl i Tolten og Damppibe mellem begge Trapper maa ogsaa rettes. 24/8 og 24/8. Kloset-indgang maa holdes mindst 1.10 m. i Lysbrud Kanten; de Trappehusvinduer indvendig i 2den Et. maa den skraafinnede Del ombygges. Ellers intet at bemærke

Chra 19 Aug. 1896. P.B. Langes Enkes Arneberg

15/678

2

Der Politiets vedkommende henholder sig til Bygningsmyndighetens med Tilføielse at Ventilationspibens for Retsfaldsprivetterne øverste Del maa have mindst 10 dm² Tværsnit og at Klosetbygningen maa omdannes til en ved Siden af Kjøkkenpibe anlagt Kanal. Beholderen maa ogsaa have Vand og Taktenningen Stalden maa Kun indrettes til 1 Hest, gives Vinduer med mindst 0.5 m² Lysflade, og Bingen maa ikke rømme mere end 2 m³. Ventilationspiben fra Stalden maa anbringes.

Christiania 21 Aug 1896 [illegible]

Sundhedskommissionen J.No. 416 96 Ingen Bh

Beholder sig det fremstillende.

[illegible] 24/8 96 J.B. Lange[illegible]

1949/96

1499. 96 I

Sendes Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudte Beatenmelse.

Christiania 24de August 1896
I Stadskondukteurens Navn
[illegible]

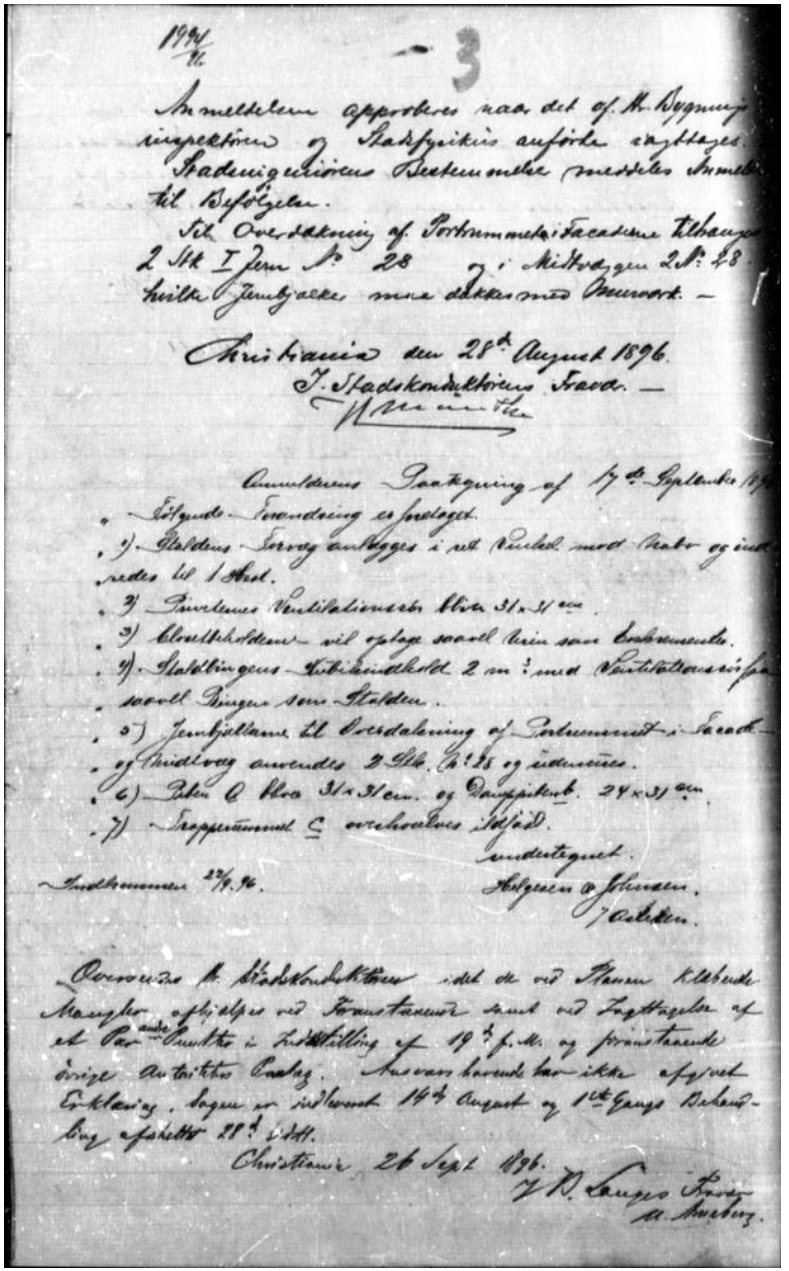
1499.

Tilbagesendes Hr. Stadskondukteuren, idet de i Byggeregulerings §§ 13, 14 og 15 omhandlede Beatenmelser tilstilles.

Chra Stadsingeniørs Kontor den 27de August 1896.

A. Arneberg

Arneberg



1896/96 — 3

Ansøgningen approberes naar det af M. Bygningsinspektionen og Stadsfysikus anførte overholdes.
Stadsingeniørens Bestemmelser meddeles Ansøgeren til Efterretning.
Til Overdækning af Portrummet i Facaden tilhører 2 Stk I Jern № 28 og i Mellemgangen 2 № 28 samt Jernbjælker mens dækkes med Træværk. —

Christiania den 28de August 1896.
For Stadskonduktørens Fravær —

Ansøgning af 17de September 1896 —
Ifølge Forandring er projekteret.
1) Stalddørene Forsvy anbringes i ret Vinkel mod Mure og indrettes til 1 Aabn.
2) Ventilationsrør blive 31×31 cm.
3) Brandmurene vil optage saavel Ansøgningens som Brandmurens Last.
4) Stalddingens Kubikindhold 2 m³ med Ventilationsrør for saavel Dingen som Stalden.
5) Jernbjælkerne til Overdækning af Portrummet i Facaden og Mellemgang anvendes 2 Stk. № 28 og indmures.
6) Taket C blive 31×31 cm. og Dampskorstenen 24×31 cm.
7) Trappetrinnene C overhvælves ifølge.

Underskrevet.
Ansøgeren og Johansen.
Arkitekten.

Indkommet 22/9 96.

Overrevideret af Stadskonduktøren idet de ved Flammen klæbede Mangler ophjælpes ved Fornyelsesarbeider samt ved Tegningen af et Par Detailler i Overstilling af 19½ f. M. og forøvrigt Arbeidet Arbeidet i Overensstemmelse med Bestemmelserne i Byggeloven. Ansøgningen bør ikke afgives Erklæring. Sagen er indkommet 14de August og 1ste Gangs Behandling afsluttet 28de s. M.

Christiania 26 Sept 1896.
H. B. Langes Fravær
A. Aarberg.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**



Sameiet Tøyengata 27, Tøyengata 27, 0578 OSLO

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 15.08.2019

Deres ref.: Lise Budde Vår ref.: 200601052-7 Saksbeh.: Katja Jødal Arkivkode: 531
**Oppgis alltid ved henvendelse**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | TØYENGATA 27A | Eiendom: | 229/189/0/0 |
| Tiltakshaver: | Sameiet Tøyengata 27 | Adresse: | Tøyengata 27, 0578 OSLO |
| Søker: | Balkongteam AS | Adresse: | Trondheimsveien 426, 0953 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Ferdigattest - Tøyengata 27 A

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.08.2019 av:

Katja Jødal - saksbehandler
Celine Jødal - for fungerende enhetsleder Aleksander Stein Engvoll

Kopi til:

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Ullevål

**Sognsveien 70B, 0855 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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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/ulleval**

**23 00 65 60**

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/rekkehus: **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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 23-0136/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Tøyengata 27C 0578 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 229, bnr 189, snr 7 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