NORDVIK

Tøyengata 17B

1 soverom | 51 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Tøyengata 17B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
101	Vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.12.2025

Nøkkelinformasjon



Gj.gående og romslig 2-roms i klassisk bygård | Takhøyde på 2,88 m | Tregulv | Kjøkken og bad fra 2013 | Peis | V.V inkl

Prisantydning	**4 400 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 988 244,-**
Fellesgjeld	**586 864,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 113,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Silje M. Johansen v/Nordvik har gleden av å presentere Tøyengata 17B!

En delikat 2-roms i klassisk bygård på Tøyen! Hele leiligheten holder en gjennomgående god standard, tregulv, god takhøyde og store vinduer. Planløsningen er romslig med separat kjøkken, en delikat stue med vedovn og stort soverom med god oppbevaringsplass.

Her bor du i kort gangavstand til Botanisk hage, kollektivtransport, koselige spisesteder, butikker og trivelige grøntområder.

Kort fortalt:

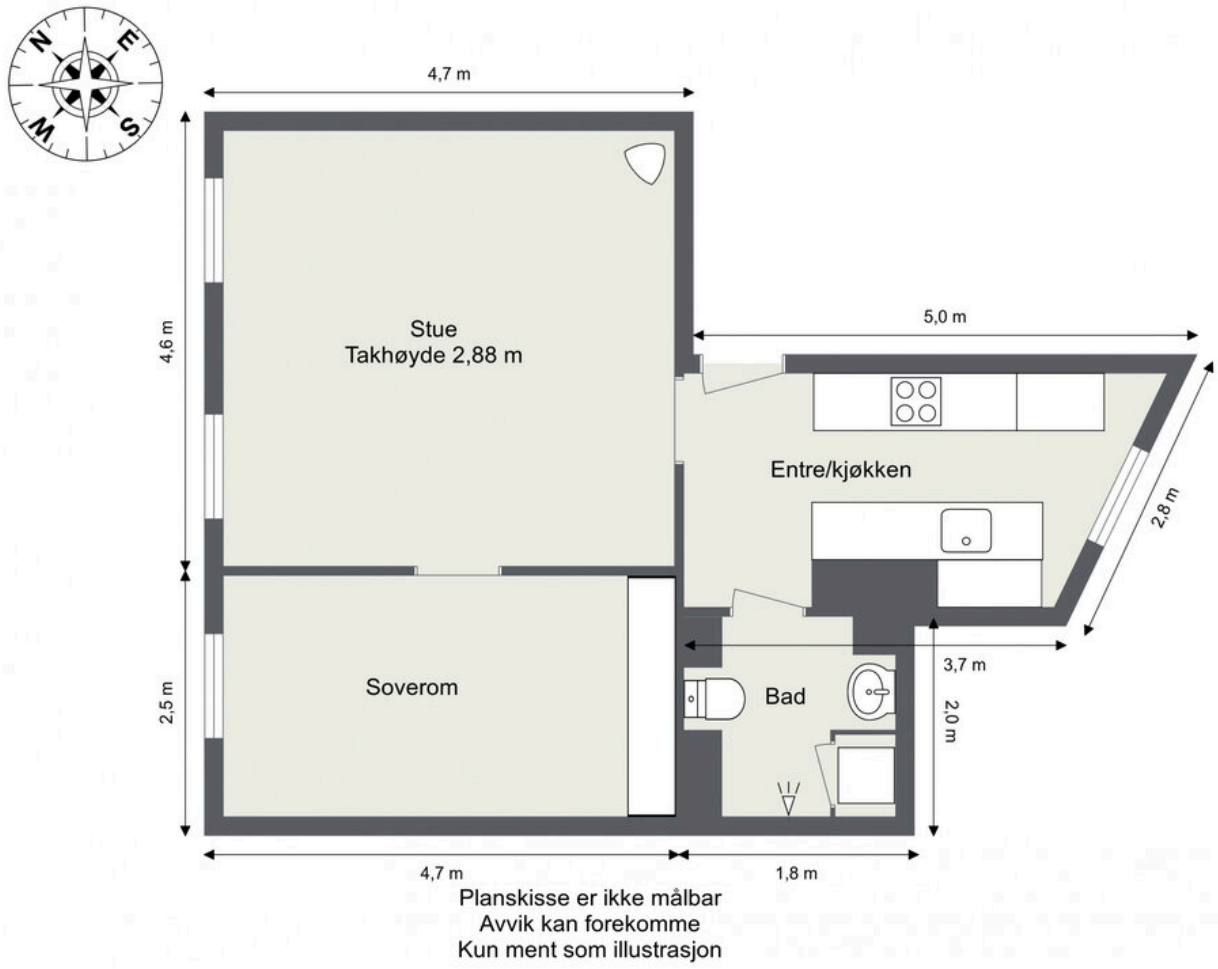
- Gjennomgående og lys planløsning
- Sjarmerende og flotte tregulv
- Generøs takhøyde på 2,88 meter og store vindusflater
- Bad og kjøkken fra 2013
- Varmtvann inkludert i FK
- Koselig bakgård
- Kjeller- og loftsbod
- Sentral beliggenhet med kort vei til det meste!
- Ingen forkjøpsrett eller dok.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Tøyengata 17b

Hovedetasje (gulvareal)



Planskisse er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon







Delikat vedovn som gir både ekstra varme og en lun, stemningsfull atmosfære på kjølige dager.

Her er det god plass til å invitere til hyggelige sammenkomster rundt spisebordet





Sjarmerende tregulv.

Hele leiligheten er malt i delikate fargetoner, som bidrar til en harmonisk atmosfære.



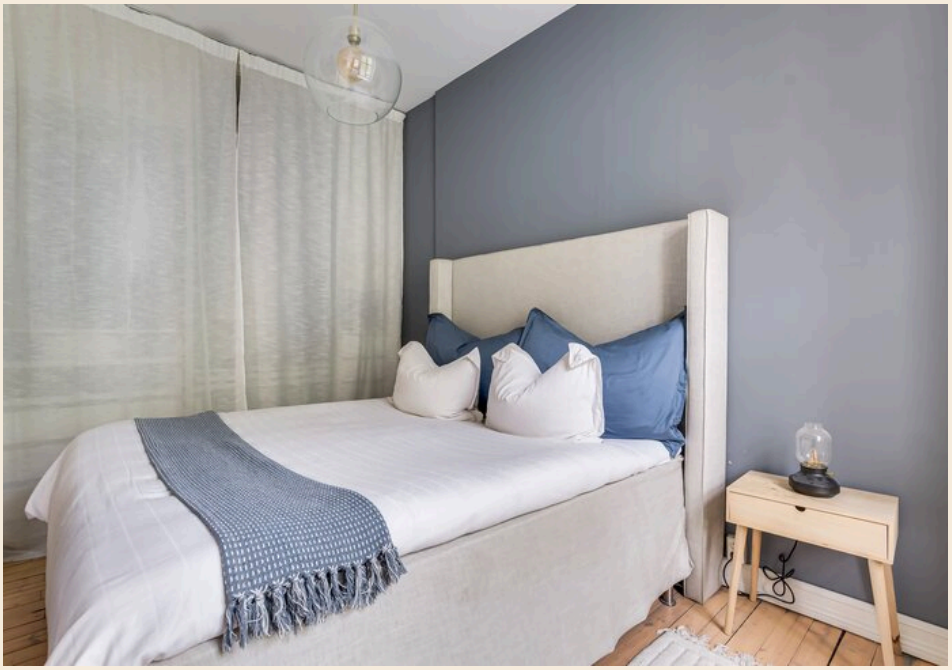






Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement.





Den åpne garderobeløsningen gir rikelig med oppbevaringsplass.

God plass i garderobeløsningen.



Plassbygd skap sikrer god oppbevaringsplass.





Sjarmerende, dype vinduskarmer gir plass til pynt og planter.

Veggene er malt i harmoniske fargetoner som inviterer til hvile og avslapning, og gulvet er belagt med sjarmerende tregulv.



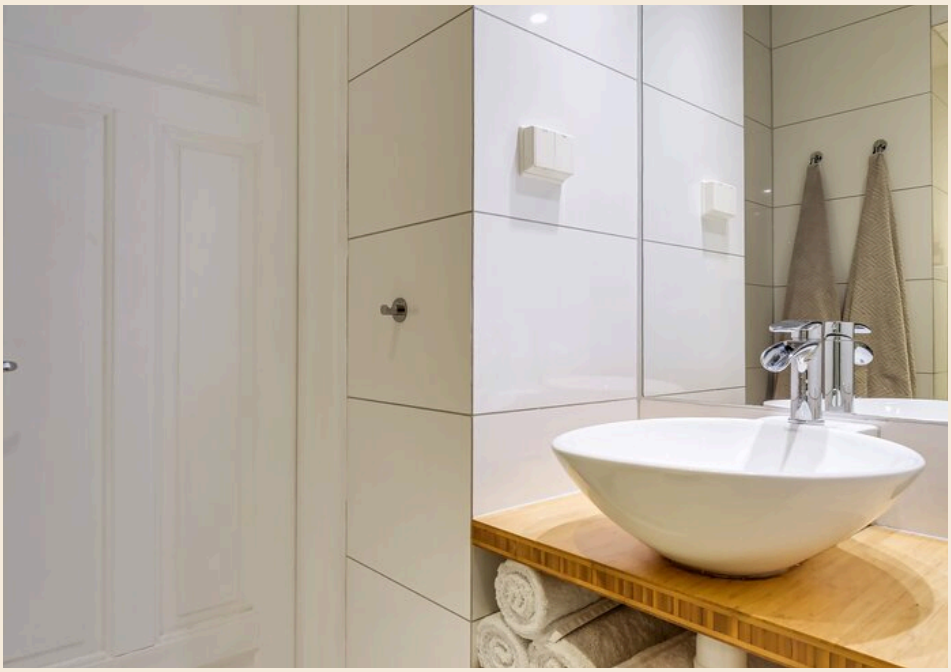
Badet fra 2013 holder en moderne og innbydende standard, med stilrene fliser, behagelig gulvvarme og downlights i taket.





Det er opplegg for vaskemaskin i praktisk nisje.

Innredningen består av bolleservant, speil, praktisk hylleløsning, vegghengt toalett og dusjnisje.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0218/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Tøyengata 17B, 0190 OSLO
Gnr 230, bnr 345, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 10 i Tøyeng 17 Borettslaget, org.nr. 947120409

Selgere
Oda Westby
Tomas Holmestad

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)
586 864,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 986 864,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 988 244,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 997 544,- (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
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 53 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 51 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Bod i kjeller med et gulvareal på 11 m².
Bod på loft på 2m² (gulvareal på 3m²).
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod på loft med godkjent areal på 2m² er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. 1 m² av bod på loft med skråtak og bod i kjeller på til sammen 11 m² er ikke med i arealberegningen pga. for lav takhøyde. Godkjent takhøyde er 1,9 meter. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom

Standard
Entré:
Entréen ønsker deg velkommen med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko i garderobeløsning. Overflatene er malt i en lys farge, og gulvet er belagt med fliser som gjør det enkelt å holde rent. En ryddig og funksjonell entré som gir et godt førsteinntrykk.

Stue:
Den romslige og innbydende stuen byr på en fantastisk takhøyde på hele 2,88 meter og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og TV-møblement – perfekt for både rolige hverdager og hyggelige sammenkomster. Den delikate vedovnen i hjørnet gir både ekstra varme og en lun, stemningsfull atmosfære på kjølige dager. Overflatene er malt i moderne, tidsriktige farger, med stilrene downlights i taket og sjarmerende, lyst tregulv som gir rommet et elegant preg.

Kjøkken:
Det separate kjøkkenet fremstår som både funksjonelt og stilrent, med svært god utnyttelse av plass og rikelig med skap- og benkeplass. Det moderne Epoq-kjøkkenet fra 2013 har glatte fronter og laminert benkeplate, og er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøle-/fryseskap. Ventilator er integrert i overskap med avtrekk via byggets sentrale anlegg. Lune fargetoner på veggene og flislagt gulv gir kjøkkenet et tidløst og praktisk uttrykk.

Bad:
Badet fra 2013 holder en moderne og innbydende standard, med stilrene fliser, behagelig gulvvarme og downlights i taket. Innredningen består av bolleservant, speil, praktisk hylleløsning, vegghengt toalett og dusjnisje. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet har ventilasjon via felles avtrekk. Et funksjonelt og komfortabelt bad som dekker hverdagens behov på en utmerket måte.

Soverom:
Et romslig soverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Den åpne garderobeløsningen og plassbygde skap gir rikelig med oppbevaringsplass. Store vindusflater og god takhøyde skaper en luftig og behagelig romfølelse. Veggene er malt i harmoniske fargetoner som inviterer til hvile og avslapning, og gulvet er belagt med sjarmerende tregulv.

Innvendige overflater:
Leiligheten har gjennomgående pene overflater med tregulv i oppholdsrom, fliser på kjøkken/entré og bad, samt elektriske varmekabler i gulv på kjøkken/entré og bad. Vegger består av malte plater og malt mur, med fliser på bad. Himlingene har malte plater. Alle overflater ble renovert i 2013 og gir boligen et helhetlig og velholdt uttrykk.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Bjelkelag i stue delen av leiligheten er byttet ut i 2020 etter opplysninger av kontaktperson på befaringsdagen. Det har vært utført el-tilsyn i 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, jeg vet ikke hvem som har gjort badet. Ikke gjort noe i min tid i leiligheten.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet at det ble utført arbeid både med tak/fasade/etasjeskiller rett før min tid i leiligheten. Oda Westby eide da 100% av leiligheten, før jeg kjøpte 50%. Dette arbeidet ble utført på vegne av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, men det er gjort el-kontroll i 2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, men vi skal investere i vannmåler så vi får kontroll på utgifter på vann.

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, vet ikke. Antagelig siden det er en ekstremt gammel bygård.

Feil og mangler
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, tror gulvet på soverommet er over 15mm skeivt. I stuen er det innenfor toleranser.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller

tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Kommer tilstandsrapport straks. Hadde takstmann på besøk 06.11.

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? Dette vet jeg ikke.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja, det har tidligere vært det, noe som megler vet om. Men den saken er nå lukket.

Bygningssakkyndig
Stavern Taksering AS /Bernt Egil Grubbe

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

Byggemåte:
Malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass. Vinduene er side hengslet og er produsert i 1987.
Malt isolert inngangsdør fra Scadania av finer, med lyd og brannklasse. Døren er produsert i 1987.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer:
Forventet levetid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke påkrevd med tiltak, men det er grunn til å overvåke tilstanden. Hvis det er lekkasje problemer, kan det være lurt å bytte tetningslistene i vinduet.

- Utvendig > Dører:
Forventet levetid på ytterdører er 20-40 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke påkrevd med tiltak, dører fungerer etter hensikten.

- Innvendig > Overflater:
Det er påvist skader på overflater. Det er en sprekk i vegg i åpningen mellom stue og soverom.
Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
*Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
*Det er registrert 23 mm. høydeforskjell gjennom hele soverommet. Det er ikke registrert relevant høydeforskjell i stuen.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendig > Pipe og ildsted:
Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.
Konsekvens/tiltak: Tiltak ikke mulig å gjennomføre.

- Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Forventet brukstid på membran er 20 år.
Konsekvens/tiltak
*Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
*Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Våtrom > Bad > Ventilasjon:
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Det er dårlig sug i avtrekket.
Konsekvens/tiltak:
*Avtrekksystemet må utbedres.
*Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av
sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

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 - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på mellom 6-7000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 113,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 10.12.25 utgjør kr. 9 113,50,- pr md. og inkluderer Internett (telia), nedbetaling av fellesgjeld, felles forsikringer, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Borettslaget betaler felleskostnader til Sameiet. Felleskostnadene i borettslaget, skal derfor dekke borettslagets andel felleskostnader i Sameiet.

Styret opplyser i e-post pr. 15/12:
-Fellesutgiftene økte fra 1/11-25. Det må også forventes en økning i 2026. Det jobbes med budsjett så hva det konkret blir vet ikke styret.
-Det jobbes med å innføre IN-ordning, men har ikke fått avklart hva som blir best for sameie/brl. Håper det er på plass i løpet av 1. kvartal.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 210 854,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 843 417,- pr. 2024
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
Telia.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 13 andelsleiligheter.
Borettslaget Tøyengaten 17 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947120409, og ligger i bydel i Oslo kommune.

Selskapet eier 844/1157 deler av Tøyengt 17 Sameie, org.nr 980 547 019. Bak vedtektene følger en oversikt over hvilke andeler som tilsvarer seksjonene i sameiet.

Styret opplyser i e-post pr. 01/09:
-Det er ingen større prosjekter planlagt, men det vurderes å sette inn vannmålere og noe utbedringer av felles El anlegg og belysning i oppgangene.
-Styret vurderer ikke å låne mer, men konvertere noen av de lånene som vi har slik at det kanskje kan gi oss noen gevinster.
-Fellesutgiftene må økes, kanskje i 2 omganger, nå i år og på nyåret. Det jobbes med budsjett så hva det konkret blir vet vi ikke pr. nå.
-I forbindelse med tvisten mellom sameiet/borettslaget og andelseieren er det er inngått rettsforlik, med at alt skal være på plass i august/september.
-Det jobbes med å innføre IN-ordning, men har ikke fått avklart hva som blir best for sameie/brl. Håper det er på plass i løpet av 1. kvartal.
-Reseksjonering eller endring av enheten som har bygd på loftet er nå i ferd med å bli ferdig.

Følgende ble vedtatt under ekstraordinært årsmøte

2024:
* IN-ordning: Styret får fullmakt til å se videre på IN-ordning for borettslaget, og om IN-ordning eller adminstrasjonsavtale for sameiet lønner seg for eierne. En avtale kan ikke inngås for den økonomiske situasjonen er avklart. Fullmakten inkluderer avtaleinngåelse uten ny generalforsamling.

* Sikringsordning:
Styret undersøker videre. Styret får fullmakt til å inngå avtale.

//

Utdrag fra årsberetningen 2025:
Både tak og fasade er nylig blitt rehabilitert. Takprosjektet og rehabiliteringen ble endelig ferdig i januar i år.

Styret har hatt svært mye arbeid ifm. med takprosjektet de siste årene, for å få erstatning av den første entreprenøren, KTM Prosjekt AS, både direkte og via deres forsikringsselskap. KTM skiftet først navn to ganger, og gikk konkurs. Konkursboet har innstilt bobehandlingen, da det ikke var midler i boet til å fortsette denne. Følgelig er det heller ikke noe å hente for oss i boet. KTM hadde Ansvarsforsikring og entreprenørforsikring, men forsikringen dekker bare plutselige og uforutsette følgeskader, ikke reparasjonsarbeider etter dårlig utført arbeid. Forsikringsselskapet har på denne bakgrunn avvist forsikringsdekning, noe det er vår vurdering at det ikke er noe å hente der.

Det har også vært en tvist mellom sameiet/borettslaget og en andelseier om fordeling av merkostnadene som styret mener andelseieren er forpliktet til å betale, og som er knyttet til arbeidene som er utført for ham. Det har vært gjort forsøk på å komme til en minnelig løsning med andelseieren som kjøpte råloft av sameiet for å utvide leiligheten sin til å omfatte loftet. Partene har ikke lyktes i å komme til enighet om fordelingen av kostnadene forbundet med reparasjonsarbeidene etter at samarbeidet med KTM ble avsluttet. Sameiet og borettslaget innga derfor stevning til Oslo tingrett den 24. april. Andelseieren innga tilsvar den 19. mai, og det er berammet planleggingsmøte mellom advokatene og retten den 24. juni. Dersom det ikke blir forsøkt rettsmekling, vil hovedforhandling bli berammet i løpet av høsten.

En del av tvisten mellom sameiet/borettslaget og andelseieren gjelder også fordelingen av felleskostnader i borettslaget. I avtalen mellom sameiet og andelseieren om kjøp av loft står det at felleskostnadene først skal endres når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Samtidig har borettslagsloven en bestemmelse om at felleskostnadene i borettslaget skal endres hvis verdiforholdene endrer seg vesentlig. Styrets oppfatning er at den utvidede boligen er tatt i bruk, og forretningsfører har fått beskjed om å endre fordelingen av felleskostnader. Tidspunktet endringen skal gjelde fra er ikke endelig fastsatt.

Øvrig vedlikehold:
- Styret har ønske om å bedre belysningen i begge oppgangene, samt kjeller og loft.
- Maling av oppgangene er det flere som har kommet med ønske om, og styret håper noe av dette arbeidet kan gjennomføres på dugnad.
- Port og inngangsparti bør også få et ansiktsløft.

Uteområder:
Arbeidet med Gartnerløkken er ferdig, og gjerde mot vår eiendom er utbedret i samarbeid med Oslo Kommune, bydel Gamle Oslo. Styret har tatt opp bruken av parken med flere offentlige etater og naboer. Vi ønsker at område skal være trygt å bruke for alle. I denne forbindelse har vi ønsker om å få oppgradert vår egen bakgård for å øke trivselen. Styret har også vurdert mulighet for både sykkelsskur hvor det også kan være plass til barnevogner.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 586 864,-pr. 10.12.2025

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt.

Leiligheten betaler ned på fellesgjeld for både Borettslaget Tøyengaten 17 og Tøyengt 17 Sameie.

Borettslaget Tøyengaten 17:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207850799
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%
Restsaldo 1 324 146,00
Innfrielsesdato: 28.02.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Andel fellesgjeld (kun lån) kr. 82 379,67,-, 03.10.25

Tøyengt 17 Sameie:
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208606379
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo 1 245 014,00
Innfrielsesdato: 30.08.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Andel fellesgjeld kr. 0,-, pr. 10.12.25

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208378694
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Restsaldo 11 444 851,00
Innfrielsesdato: 30.07.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Andel fellesgjeld kr 504 483,91,-, pr. 10.12.25

Total andel fellesgjeld utgjør. kr. 586 863,58,-.

Selskapet eier 844/1157 deler av Tøyengt 17 Sameie, org.nr 980 547 019. Bak vedtektene følger en oversikt over hvilke andeler som tilsvarer seksjonene i sameiet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 2.063.066,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 282.488,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påpregnes.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold.

Borettslagets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 76560237

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 471 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Tøyengata 17B har sentral og attraktiv beliggenhet på Tøyen med gangavstand til sentrum. Med Botanisk Hage like i nærheten er leiligheten for deg som liker å bo urbant, men samtidig ha rekreasjon innenfor kort rekkevidde. Tøyen er en bydel i stor utvikling og lokalt engasjement har ført til at området er blitt svært populært og kulturlivet blomstrer.

Bydelen er preget av klassiske fasader og nye boligprosjekter godt tilpasset området. Vålerengas nye storstue, Jordal Amfi er endelig ferdigstilt og det er planlagt store arbeider i Klosterenga park, som ligger i umiddelbar nærhet av boligen. Her skal det blant annet anlegges ny turvei, bedre belysningen og etableres flere møteplasser. Hovinbekken skal også åpnes gjennom parken.

Rekreasjons- og turmuligheter:
I tillegg til å være nær hovedstadens bypuls er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder i bl.a. frodige Botanisk Hage, Akerselva, Klosterenga Kulturpark, Sommerfrydhagen, Kampenparken, Ruinparken og Middelalderparken med vannspeil samt store Tøyenparken. Er det ønskelig med et bad så er det 5 minutters gange ned til spennende Oslobukta. For de treningsglade ligger Fresh Fitness en kort spasertur unna leiligheten i Grønlandsleiret. I tillegg møtes en gruppe fra KL running hver onsdag for en morgentur rett over gata.

Servicefasiliteter:
På nye Tøyen Torg, en kort spasertur unna, finner du bl.a. spisesteder og forretninger, matvarebutikker, apotek, postkontor og bank. Verdt å merke seg er det populære spise- og utestedet Postkontoret, restaurant- og arrangementsstedet Skatten, og kaffebaren Papegøye som ligger rett over gata. Tøyen har fått en urban og innovativ arena gjennom Tøyen Startup Village, og Factory Tøyen. Leiligheten ligger kun noen få minutters gange fra særegne og trivelige Kampen. Det er kort vei til Grønland med Oslos beste utvalg av grønnsaker, et yrende uteliv, og et mangfoldig restauranttilbud. Herfra

kan man ta seg via gangbroen til Bjørvika hvor det nye hovedbibliotek og Munch-museet befinner seg, og videre ut til Sørenga Sjøbad, Oslos badefavoritt. Fortsetter du Havnepromenaden i motsatt retning havner du på populære Vippa mathall på Vippetangen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 05.10.1897. 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 foreligger ferdigattest for innredning av bad, datert 21.04.1989.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

Pågående byggesaker i området:

Urtegata 48 B - bruksendring av 1. etasje til frisør og servering
Saksnummer: 2025/09779
Mottatt sak: 15.09.2025
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for bruksendring av 1. etasje til frisør og servering

Tøyengata 17 B - Utbygging av loft for underliggende leilighet, fem arker og fasadeendringer - Saksnr: 202011642
Mottatt sak: 10.07.2020
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Søknaden omfatter loftsutbygging på 69,2 m2 til del av boenhet i fjerde etasje, rehabilitering av taket, fem arker mot gaten, to sliss i gavlveggen og en takterrasse mot bakgården.
PBE etterlyser søknad om ferdigattest for tiltaket.

Norbygata 52 - Riving av bakgårdsbygning - Saksnr: 201505955
Mottatt sak: 30.04.2015
Status: Igangsettingstillatelse gitt
PBE etterlyser søknad om ferdigattest for tiltaket.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/230/345/1:
07.10.1920 - Dokumentnr: 901728 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:345
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1932 - Dokumentnr: 991066 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:345
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1966 - Dokumentnr: 510046 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:345
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1988 - Dokumentnr: 92889 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 844/1157
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

27.11.1997 - Dokumentnr: 74213 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 844/1157
Ny seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/1157

Rettigheter i annen eiendom:
23.11.1990 - Dokumentnr: 71308 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:256
Rett til adkomst m.v. samt rett til å anlegge og vedlikeholde div. ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samt. fra Oslo kommune v/direktør for Eiendom og Utbygging.

20.12.1990 - Dokumentnr: 77697 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:254 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:254 Snr:2
Rett til adkomst,vedlikeh. av ledninger, plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år) Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2022 - Dokumentnr: 72882 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:382
Tillatt å oppføre vinduer plassert i gavlvegg
Adkomstrett for vedlikehold

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler

stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 368,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport inkl. målbar plantegning (faktureres direkte) kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 151 178,- 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 18. januar 2026

Megler
Silje Marie Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

Megler 2
Jonas Arvid Josef Andersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98653372

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tøyengata 17B

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 484 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	**7 min** 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	**6 min** 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	**11 min** 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**15 min** 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	**17 min** 1.4 km
Hersleb videregående skole	**8 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**14 min** 1.1 km

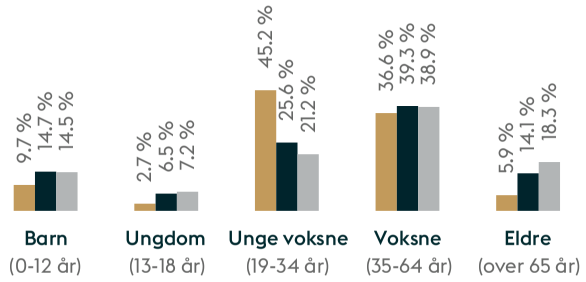
Offentlig transport

Norbygata Linje 5N, 60	**2 min** 0.1 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	**5 min** 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	**9 min** 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**13 min** 1 km
Oslo Gardermoen	**37 min**

Barnehager

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	**3 min** 0.2 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	**3 min** 0.2 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (... 58 barn	**3 min** 0.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Urtehagen balløkke	2 min
Tøyenhagen balløkke	4 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	3 min
Fresh Fitness Grønland	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Tøyengata 17 B, 0190 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 345

Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 06.11.2025 **Rapportdato:** 17.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3599 **Referansenummer:** DV6309

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Silje Marie Johansen Nordvik Bjørvika

Norsk takst

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3 etasje. Leiligheten holder god normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,88 m. Tregulv og flis på gulv i alle oppholdsrom. Stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Kjøkkenløsning fra Epoc med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående/integrerte hvitevarer. Leiligheten har små oppgraderings behov, mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass. Vinduene er side hengslet og er produsert i 1987.
Malt isolert inngangsdør fra Scadania av finer, med lyd og brannklasse. Døren er produsert i 1987.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av tregulv, flis på kjøkken/entre og på bad. Det er elektriske varmekabler i gulv i kjøkken/entre og på bad. Vegger har overflater av malte plater og malt mur, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater. Overflater er renovert i 2013.
Trebjelkelag gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stuen og i soverommet. Bjelkelag i stuen er byttet ut i 2020. Resten av bjelkelaget har ukjent monteringsår.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Murt pipe fra byggeår, som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Feie luke er ikke inspisert. Vedovn er installert i stuen. Pipen har vegger mot tilstøtende bolig, pipen er ikke inspisert fra tilstøtende enhet.
Profilerte dører med tre speil. Dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra ca. 2013 innredet med åpen dusj nisje, vegg hengt toalett og hylle med bollevask oppå og speil. Det er opplegg for vaskemaskin i avlukket lite rom i dusjsonen. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater med spotter i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 39 mm. Det er ca. 20 mm. nedsenk i dusjsonen. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via felles avtrekk og til luft under døren. Det er en slukrenne med sluk mansjett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ca. 2013 fra Epoc med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Frittstående "side by side" kjøl/fryseskap, som har direkte koblet vann. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.
Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskapet.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. El-tilsyn i 2025.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

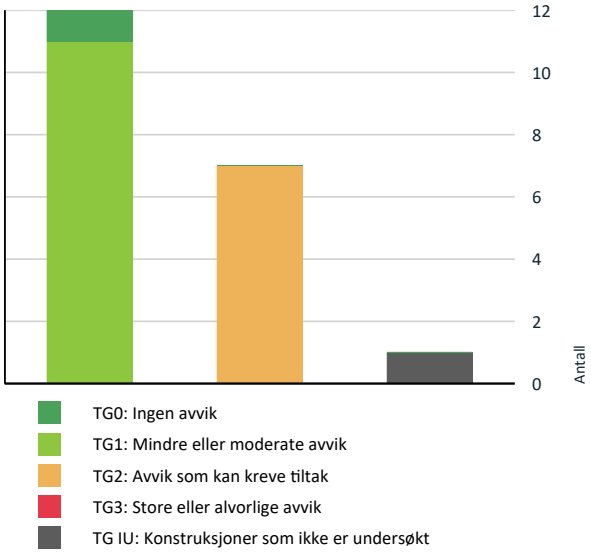
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått, kun planskisse fra forrige salg. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden forrige salg. Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesaks kontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1898

Kommentar
Byggeåret er basert på tidligere rapporter.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass. Vinduene er side hengslet og er produsert i 1987.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke påkrevd med tiltak, men det er grunn til å overvåke tilstanden. Hvis det er lekkasje problemer, kan det være lurt å bytte tetningslistene i vinduet.

TG 2 Dører

Malt isolert inngangsdør fra Scadania av finer, med lyd og brannklasse. Døren er produsert i 1987.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid på ytterdører er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke påkrevd med tiltak, dører fungerer etter hensikten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av tregulv, flis på kjøkken/entre og på bad. Det er elektriske varmekabler i gulv i kjøkken/entre og på bad. Vegger har overflater av malte plater og malt mur, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater. Overflater er renovert i 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er en sprekk i vegg i åpningen mellom stue og soverom.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

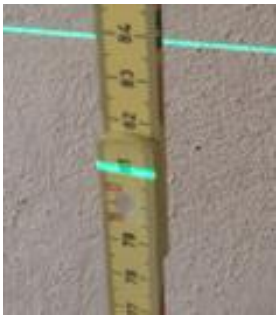
Trebjelkelag gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stuen og i soverommet. Bjelkelag i stuen er byttet ut i 2020. Resten av bjelkelaget har ukjent monteringsår.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 23 mm. høydeforskjell gjennom hele soverommet. Det er ikke registrert relevant høydeforskjell i stuen.

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

Tilstandsrapport





TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe fra byggeår, som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Feie luke er ikke inspisert. Vedovn er installert i stuen. Pipen har vegger mot tilstøtende bolig, pipen er ikke inspisert fra tilstøtende enhet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak ikke mulig å gjennomføre.



TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører med tre speil. Dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra ca. 2013 innredet med åpen dusj nisje, vegg hengt toalett og hylle med bollevask oppå og speil. Det er opplegg for vaskemaskin i avlukket lite rom i dusjsonen. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater med spotter i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 39 mm. Det er ca. 20 mm. nedsenk i dusjsonen. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via felles avtrekk og til luft under døren. Det er en slukrenne med sluk mansjett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg (mosaikk flis i dusjsonen) og malte plater i tak med spotter, overflater er i god stand.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv (mosaikk flis i dusjsonen)med elektriske varmekabler. Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er ca. 20 mm. nedsenk i dusjsonen. Det er 39 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekabler er ikke funksjons testet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne med sluk mansjett. Membran er synlig.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Forventet brukstid på membran er 20 år.

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



3 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vegg hengt toalett, hylle med bollevask oppå og speil, åpen dusj nisje og opplegg for vaskemaskin i eget lukke rom i dusjsonen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er ventilasjon via felles anlegg, til luft under døren.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er dårlig sug i avtrekket.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.
• Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

3 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN/ENTRE

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra ca. 2013 fra Epoc med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Frittstående "side by side" kjøl/fryseskap, som har direkte koblet vann. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



3 ETASJE > KJØKKEN/ENTRE

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskapet.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. El-tilsyn i 2025.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Styre har dokumenter, opplyser kontaktpersonen befaringsdagen.

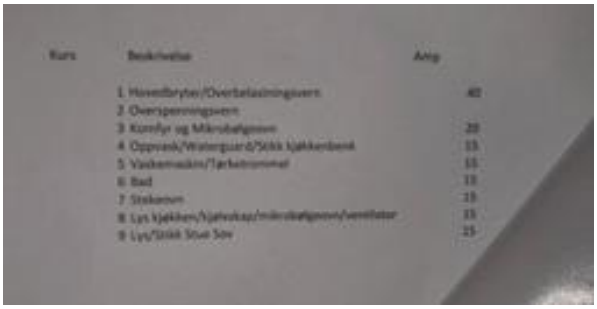
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Kursoversikt ligger i sikringsskapet, men ikke samsvar/sluttkontroll.







TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

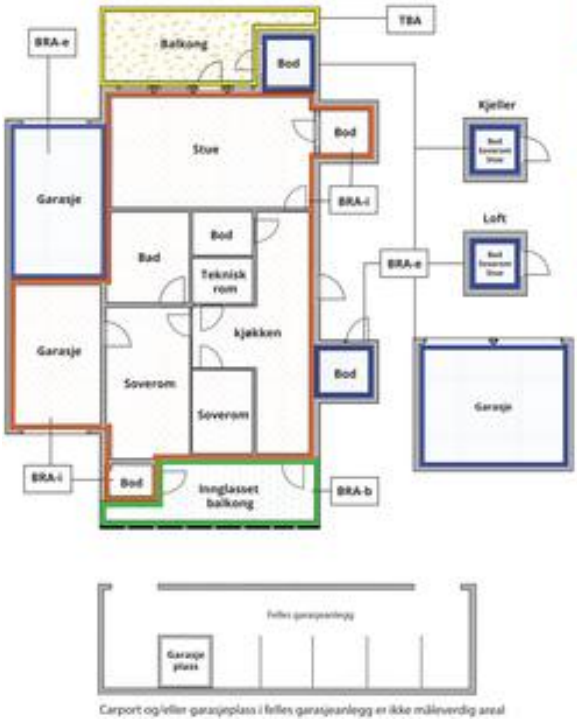
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
3 etasje	51			51			51
Loft		2		2		1	3
Kjeller						11	11
SUM	**51**	**2**				**12**	**65**
SUM BRA	**53**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Kjøkken/entre, bad, stue, soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod på loft med godkjent areal på 2m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. 1m2 av bod på loft med skråtak og bod i kjeller på til sammen 11m2 er ikke med i arealberegningen pga. for lav takhøyde. Godkjent takhøyde er 1,9 meter. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått, kun planskisse fra forrige salg. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden forrige salg. Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesaks kontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bjelkelag i stue delen av leiligheten er byttet ut i 2020 etter opplysninger av kontaktperson befaringsdagen. Det har vært utført el-tilsyn i 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	51	2

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Bod på loft med godkjent areal på 2m2 er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	345		0	471.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tøyengata 17 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET TØYENGATEN 17	947120409			Westby Oda, Holmestad Tomas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Grønland. Veien er stengt for gjennomkjøring med bom som sørger for å begrense trafikk og støy. Med omtrent 5 minutter gange til Grønland T-banestasjon, eller 7 minutter til Tøyen T og flere busstopp i nærheten er det gode kollektivforbindelser til hele byen. Flytoget og Oslo S er også innen kort gangavstand.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18 til Nordstrand. Fortsett på Oslo gate. Ta Grønlandsleiret til Tøyengata i Gamle Oslo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.12.2025	
2	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holmestad, Tomas	9578-5997-4-3793926	2025-11-11 18:36:24
Westby, Oda	9578-5995-4-3610628	2025-11-11 18:34:23

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
11. nov. 2025

Oppdragsnummer
34-0218/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tøyengata 17B, 0190 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Oda Westby, Tomas Holmestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 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: 7456700
Forsikret i: Romeriket sparebank

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke hvem som har gjort badet. Ikke gjort noe i min tid i leiligheten.

---

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet at det ble utført arbeid både med tak/fasade/etasjeskiller rett før min tid i leiligheten. Oda Westby eide da 100% av leiligheten, før jeg kjøpte 50%. Dette arbeidet ble utført på vegne av borettslaget.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Men det er gjort el-kontroll i 2025

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Men vi skal invistere i vannmåler så vi får kontroll på utgifter på vann.

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke. antagelig siden det er en ekstremt gammel bygård.

---

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.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tror gulvet på soverommet er over 15mm skeivt. I stuen er det innenfor toleranser.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Kommer tilstandsrapport straks. Hadde takstmann på besøk 06.11.

---

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? Dette vet jeg ikke.

---

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?

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært det, noe som megler vet om. Men den saken er nå lukket.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0218/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Westby, Oda	**2025-11-11**	**Holmestad, Tomas**	**2025-11-11**

Identifikasjon

bankID Westby, Oda

Identifikasjon

bankID Holmestad, Tomas

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0218/25 . Vår ref.: 3709-1-10 Dato: 03.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Tøyengaten 17
Organisasjonsnr:	947120409
Andelseier:	Westby, Oda
Medeier:	Holmestad, Tomas
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Tøyengata 17 B, 0190 OSLO
Andelsnummer:	10
Gnr.	230
Bnr.	345

Borettsinnskudd: Kr. 86 700,00 ,–

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: - polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Selskapet eier 844/1157 deler av Tøyengt 17 Sameie, org.nr 980 547 019.
- Bak vedtektene følger en oversikt over hvilket andeler som tilsvarer seksjonene i sameiet.
- For fullstendig informasjon om andel fellesgjeld for denne leiligheten, må det i tillegg bestilles opplysninger om fellesgjeld for Gnr.230/Bnr.345/Snr. (se oversikten)

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207850799
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	1 324 146,00
Innfrielsesdato:	28.02.2050
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:: 9 113,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	9 113,50	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 778,-
Fradragsberettigede kostnader:	50 056,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	746 222,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207850799
Restsaldo:	82 379,67
Kapitalkostnader:	518,74

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 82 379,67,-, pr. dags dato.

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Dersom selskapet har intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Bjørn Eieland, e-post: toeyengt_17_borettslag@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 eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0218/25 . Vår ref.: 3708-1-09 Dato: 10.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tøyengt 17 Sameie
Organisasjonsnr:	980547019
Seksjonseier:	Borettslaget Tøyengaten 17
Medeier:	
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Tøyengata 17 A, 0190 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	230
Bnr.	345

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 76560237.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208606379
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo	1 245 014,00
Innfrielsesdato:	30.08.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208378694
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo	11 444 851,00
Innfrielsesdato:	30.07.2054
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 7 146,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	7 146,70	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 583,-
Fradragsberettigede kostnader:	32 836,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	655 414,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208606379
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208378694
Restsaldo:	504 483,91
Kapitalkostnader:	3 061,46
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 504 483,91,-, 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.

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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: toeyengt_17_sameie@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3709
BORETTSLAGET TØYENGATEN 17

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TØYENGATEN 17

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

Dato for årsmøtet:

17. juni 2025 kl. 18:00, Deichmanskes Bibliotek, Bjørvika, Schweigaards gt. 15 0191 Oslo. Møterom Disen 4 etg..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TØYENGATEN 17

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

Bjørn Eieland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bjørn Eieland foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital som udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital som udekket tap

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 3709.pdf
2. 3709 Borettslaget Tøyengaten 17.pdf
3. Styrets beretning 2025 TG 17.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse er for de beboerne som sitter i styret og settes til kr. 40 000,- Det utbetales i tillegg honorar direkte til ekstern styreleder.

Godtgjørelsen gjelder samlet for både borettslaget og Sameie og utbetales kun fra sameie.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000,- Dette gjelder samlet for både sameiet og borettslaget.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Boligselskapet betaler for ekstern styreleder et styrehonorar til stort kr 5 632,- pr mnd.. Dette beløpet gjelder samlet for Borettslaget og sameiet. Honoraret utbetales hver måned med fra og med juni 2025. Og frem til neste årsmøte.

Innstilling

Nils Reppen er valgt for 2 år og har 1 år igjen.

Styret har behov for både styremedlem og varamedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Bjørn Eieland

  Ekstern styreleder velges oh hans godtgjørelse utbetales direkte med kr. 5 632,- hver mnd.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

BORETTSLAGET TØYENGATEN 17
ORG.NR. 947 120 409, KUNDENR. 3709

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.		**331 677**	**283 236**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 063 066	-4 694 988
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-21 635	-24 006
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		1 948 366	4 767 436
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-136 335**	**48 441**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**195 342**	**331 677**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	195 902	509 748
Kortsiktig gjeld	-560	-178 071
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**195 342**	**331 677**

BORETTSLAGET TØYENGATEN 17
ORG.NR. 947 120 409, KUNDENR. 3709

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 598 196	1 073 394	0	1 769 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 598 196**	**1 073 394**	**0**	**1 769 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-705	0	0
Styrehonorar		0	-5 000	0	0
Revisjonshonorar	3	-9 371	-8 939	0	-10 000
Regnskapsførerhonorar		-32 908	-31 251	0	-35 000
Konsulenthonorar	4	-6 143	-13 525	0	-1 000
Drift og vedlikehold	5	-39 340	-288	0	-17 000
Forsikringer		-6 393	-5 725	0	-7 000
Kommunale avgifter		0	-496	0	0
Kostnader sameie	14	-2 744 878	-5 249 436	0	-1 290 312
TV-anlegg/bredbånd		-38 760	-37 190	0	-41 000
Andre driftskostnader	6	-7 429	-4 503	0	-5 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 885 221**	**-5 357 059**	**0**	**-1 406 512**
DRIFTSRESULTAT		**-1 287 025**	**-4 283 665**	**0**	**362 488**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	28 561	23 132	0	1 000
Finanskostnader	8	-804 602	-434 455	0	-81 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-776 041**	**-411 323**	**0**	**-80 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 063 066**	**-4 694 988**	**0**	**282 488**
Overføringer:					
Udekket tap		-2 063 066	-4 694 988		

BORETTSLAGET TØYENGATEN 17
ORG.NR. 947 120 409, KUNDENR. 3709

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	5 988 973	5 988 973
Tomt		320 000	320 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 308 973**	**6 308 973**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		311	115
Kundefordringer		0	166 940
Forskuddsbetalte kostnader		9 952	9 690
Andre kortsiktige fordringer	10	107 522	18 085
Driftskonto OBOS-banken		78 116	314 918
SUM OMLØPSMIDLER		**195 902**	**509 748**
SUM EIENDELER		**6 504 875**	**6 818 721**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Udekket tap	11	-7 264 849	-5 201 782
SUM EGENKAPITAL		**-7 263 549**	**-5 200 482**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 345 488	1 367 123
Borettsinnskudd	13	1 572 100	1 572 100
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	10 850 275	8 901 909
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 767 863**	**11 841 132**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		105	1 995
Påløpte renter		455	7 260
Påløpte avdrag		0	1 876
Annen kortsiktig gjeld		0	166 940
SUM KORTSIKTIG GJELD		**560**	**178 071**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 504 875**	**6 818 721**
Pantstillelse	15	18 843 400	14 793 400
Garantiansvar	14	15 316 579	13 045 064

Oslo, __.__.2025
Styret i Borettslaget Tøyengaten 17

Bjørn Eieland Nils Reppen Marianne Thorvik

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 598 196
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 598 196**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 371.

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 143
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 143**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-37 232
Kostnader dugnader	-2 109
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-39 340**

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

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-2 210
Andre fremmede tjenester	-343
Andre kontorkostnader	-535
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 212
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-7 429**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 373
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	773
Andel renter Tøyengt 17 Samie	26 201
Andre renteinntekter	214
SUM FINANSINNTEKTER	**28 561**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-84 621
Andel renter Tøyengt 17 Sameie	-719 981
SUM FINANSKOSTNADER	**-804 602**

NOTE: 9
BYGNINGER

Saldo 1.1	5 988 973
SUM BYGNINGER	**5 988 973**

Tomten er kjøpt.
Gnr.230/bnr.345
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 10
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For mye innbetalt Tøyengt 17 Sameie	107 522
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**107 522**

NOTE: 11
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: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-1 770 000	
Nedbetalt tidligere	402 877	
Nedbetalt i år	21 635	
		-1 345 488
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 345 488**

NOTE: 13
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-1 572 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 572 100**

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 844/1157 deler av Tøyengt 17 Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Tøyengt 17 SE. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Tøyengt 17 SE og utgjør kr 15 316 579.

Selskapets andel i Tøyengt 17 SE vises som langsiktig gjeld under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Tøyengt 17 Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 15
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 572 100
Pantelån	1 345 488
TOTALT	**2 917 588**

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

Bygninger	5 988 973
Tomt	320 000
TOTALT	**6 308 973**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TØYENGATEN 17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TØYENGATEN 17.

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.

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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ESUC8-4MFHO-LPDEL-IW4TX-ECNEI-8OYVF

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-05 19:39:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ESUC8-4MFHO-LPDEL-IW4TX-ECNEI-8OYVF

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

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

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

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

Styrets beretning 2025– TG 17

Møter og aktiviteter:

- Antall styremøter 13
- Antall saker behandlet: 117
- Det er gjennomført13 befaringer i forbindelse med takarbeidene. I tillegg til mange møter med entreprenører og advokater (20 i tallet)
- Gjennomført HMS-runder

Styret har hatt svært mye arbeid ifm. med takprosjektet de siste årene. Vi har forsøkt å få erstatning fra den første entreprenøren, KTM Prosjekt AS, både direkte og via deres forsikringsselskap. KTM skiftet først navn to ganger, og gikk konkurs. Konkursboet har innstilt bobehandlingen, da det ikke var midler i boet til å fortsette denne. Følgelig er det heller ikke noe å hente for oss i boet. . KTM hadde Ansvarsforsikring og entreprenørforsikring, men forsikringen dekker bare plutselige og uforutsette følgeskader, ikke reparasjonsarbeider etter dårlig utført arbeid. Forsikringsselskapet har på denne bakgrunn avvist forsikringsdekning, noe det er vår vurdering at det ikke er noe å hente der.

Det har vært gjort forsøk på å komme til en minnelig løsning med andelseieren som kjøpte råloft av sameiet for å utvide leiligheten sin til å omfatte loftet. Partene har ikke lyktes i å komme til enighet om fordelingen av kostnadene forbundet med reparasjonsarbeidene etter at samarbeidet med KTM ble avsluttet. Sameiet og borettslaget innga derfor stevning til Oslo tingrett den 24. april. Andelseieren innga tilsvar den 19. mai, og det er berammet planleggingsmøte mellom advokatene og retten den 24. juni. Dersom det ikke blir forsøkt rettsmekling, vil hovedforhandling bli berammet i løpet av høsten.

En del av tvisten mellom sameiet/borettslaget og andelseieren gjelder fordelingen av felleskostnader i borettslaget. I avtalen mellom sameiet og andelseieren om kjøp av loft står det at felleskostnadene først skal endres når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Samtidig har borettslagsloven en bestemmelse om at felleskostnadene i borettslaget *skal* endres hvis verdiforholdene endrer seg vesentlig.

Borettslagets begrunnelse for å øke felleskostnadene følger direkte av borettslagsloven:
§ 5-19. Fordeling av felleskostnader:

> (1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.

Styrets oppfatning er at den utvidede boligen er tatt i bruk, og forretningsfører har fått beskjed om å endre fordelingen av felleskostnader. Tidspunktet endringen skal gjelde fra er ikke endelig fastsatt.

Styret har brukt Advokatene i OBOS i disse sakene og i den pågående saken som gjelder fordeling av merkostnadene som vi mener andelseieren er forpliktet til å betale , og som er knyttet til arbeidene som er utført for ham.

Tak og fasade:

Både tak og fasade er nylig blitt rehabilitert. Takprosjektet og rehabiliteringen ble endelig ferdig i januar i år. Hovedårsaken til forsinkelsen var alt ekstraarbeidet som måtte utføres på den delen av loftet/taket som har blitt utbygd.

Saksgangen pr. dato:

- Stevning ble sendt til Oslo tingrett 24.april
- Motparten svarte 19.mai
- Partene gjennomførte ikke rettsmekling, avstanden var for stor.
- Sameiet skal nå gi et tilsvar med en frist 6. juni
- Begge parters advokater er innkalt til møte i Oslo Tingrett 24. juni
- Deretter blir det sannsynligvis rettsforhandlinger en gang til høsten.

Styret har i påvente av at dette arbeidet og kostnadsfordelingen av alle tilleggsarbeider skulle fordeles mellom boligselskapet og beboer skulle bli ferdig utsatt andre vedlikeholdsbehov.

Vi har ønske om å bedre belysningen i begge oppgangene, samt kjeller og loft.

Maling av oppgangene er det flere som har kommet med ønske om, og vi håper noe av dette arbeidet kan gjennomføres på dugnad.

Port og inngangsparti bør også få et ansiktsløft.

Uteområder:

- Arbeidet med Gartnerløkken er ferdig, og gjerde mot vår eiendom er utbedret i samarbeid med Oslo Kommune, bydel Gamle Oslo. Styret har tatt opp bruken av parken med flere offentlige etater og naboer. Vi ønsker at område skal være trygt å bruke for alle.

I denne forbindelse har vi ønsker om å få oppgradert vår egen bakgård for å øke trivselen. Styret har også vurdert mulighet for både sykkelsskur hvor det også kan være plass til barnevogner.

Vi ser frem til et fortsatt godt samarbeid.

Med vennlig hilsen,
Styret

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TØYENGATEN 17

Organisasjonsnummer: 947120409
Møtet ble avholdt 17. juni kl. 18:00, Deichmanskes Bibliotek, Bjørvika, Schweigaards gt. 15 0191 Oslo. Møterom Disen 4 etg..

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Bjørn Eieland er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Bjørn Eieland foreslått. Som protokollvitne ble Eirik L Havnes foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital som udekket tap.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital som udekket tap
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse er for de beboerne som sitter i styret og settes til kr. 40 000,- Det utbetales i tillegg honorar direkte til ekstern styreleder.

Godtgjørelsen gjelder samlet for både borettslaget og Sameie og utbetales kun fra sameie.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000,- Dette gjelder samlet for både sameiet og borettslaget. Og utbetales fra sameie.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Boligselskapet betaler for ekstern styreleder et styrehonorar til stort kr 5 632,- pr mnd.. Dette beløpet gjelder samlet for Borettslaget og sameiet. Honoraret utbetales hver måned med fra og med juni 2025. Og frem til neste årsmøte.

Innstilling
Nils Reppen er valgt for 2 år og har 1 år igjen.

Styret har behov for både styremedlem og varamedlemmer.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Eieland

Følgende stilte til valg:
Bjørn Eieland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jonas Kock Fredriksen

Følgende stilte til valg:
Jonas Kock Fredriksen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marianne Thorvik

Følgende stilte til valg:
Marianne Thorvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jenny Havnes Langlo

Følgende stilte til valg:
Jenny Havnes Langlo

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 3709
BORETTSLAGET TØYENGATEN 17

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TØYENGATEN 17

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 28. november kl. 09:00 og lukker 1. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3709

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.

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. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TØYENGATEN 17

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.

Styrets innstilling

Bjørn Eieland

Forslag til vedtak

Bjørn Eieland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] 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

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell-Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld. Avtaleforholden

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Borettslaget Tøyengaten 17 vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Tøyengaten 17

Møtedato: 6.juni.2024
Møtetidspunkt: 1800
Møtested: Deichmann Bjørvika, møterom Disen 4.etg
Til stede: 5 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 7 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Bjørn Eieland.

Konstituering.

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Bjørn Eieland foreslått.
   Vedtak: B. Eieland ble valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. Dette er avkrysset i beboerlistene.
   Vedtak: 7 stemmeberettigede

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Mina Hennum Mohseni foreslått. Som protokollvitne ble
   Jo Daniel Storengen og _____ foreslått.
   Vedtak:

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: **Godkjent**
Godkjent: årsregnskap + årsrapport

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: ~~Forslag B~~ **Godkjent**

---

5. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret i borettslaget ble foreslått satt til kr 0.

Vedtak: Styrehonoraret utbetales via sameie med kr. 40 000,-
Forslaget er vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

BESKYTTET

6. IN-ordning

Med fellesgjeld i denne størrelsen vi er oppe i nå er det ikke uvanlig med IN-ordning. Er det mulig for styret å undersøke muligheten for dette, og hva det eventuelt vil koste? Ønsket til styret er å høre med OBOS om mulighet og kostnad frem til årsmøtet, og forslag til vedtak på årsmøte vil være

For sameier gjelder det andre regler:
OBOS tilbyr det vi kaller Administrasjonsavtale til sameier. Det er likt en IN-avtale, der den største forskjellen er at eierne må nedbetale hele sin andel fellesgjeld i sameier.
Vedlagt finner du informasjon om administrasjonsavtalen og forslag til saksfremstilling dersom styret ønsker å legge det frem på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styret vil inngå en avtale med OBOS for å innføre IN-ordning

Alternativt;
Styret skal også vurdere om det er gunstigere for beboeren og overføre lånene fra sameiet og til borettslaget dersom dette blir gunstigere for eiere/beboerne.

Vedtak: Styret får fullmakt til å se nærmere på IN-ordning for borettslaget, og om IN-ordn. eller administrasjonsavtale for sameiet lønner seg for eierne. En avtale kan ikke inngås før den økonomiske situasjonen er avklart. fullmakten inkl. avtale-inngåelse uten ny generalforsamling.

7. Sikringsordning:

Med økende fellesutgifter øker risikoen for mislighold av felleskostnader - har styret sett på kostnaden med å være med i en sikringsordning og kan dette også undersøkes for å kunne behandles på generalforsamlingen.

Borettslaget har Borettslagenes sikringsordning. Dette dekker derimot bare felleskostnadene dersom salget av boligen ikke dekker alt utestående.

For sameier.
OBOS tilbyr det vi kaller Administrasjonsavtale til sameier. Det er likt en IN-avtale, der den største forskjellen er at eierne må nedbetale hele sin andel fellesgjeld i sameier.
Vedlagt finner du informasjon om administrasjonsavtalen og forslag til saksfremstilling dersom styret ønsker å legge det frem på årsmøtet.

Styret støtter forslaget og vil arbeide for den beste løsningen for borettslaget/sameie

Vedtak: Styret undersøker nærmere. Styret får fullmakt til å inngå avtale.

BESKYTTET

8. Bygningsmessige og/eller søknadspliktige arbeider (vedtektsendring)

(1) En andelseier skal søke styre og kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på egen boenhet utvendig og innvendig. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Med tiltak menes endringer som er søknadspliktig iht. Plan-og bygningsloven samt endringer av opprinnelig struktur, herunder sanitæranlegg inkl. sluk, EL-anlegg og øvrige arbeider som kan påvirke borettslagets ansvar og vedlikeholdsplikt.

Andelseier må selv kartlegge om tiltaket er søknadspliktig og det vil utarbeides en byggekontrakt mellom styret i borettslaget og andelseier som godkjenning og underlag for senere kommunal søknad.
Det skal sendes elektronisk søknad til styrets e-post med nødvendig underlag.
Styret står fritt til å benytte konsulent ved behandling av søknad og oppfølging.

(2) Andelseier forplikter seg ved søknadspliktige tiltak til enhver tid å følge gjeldene lovverk, bestemmelser og forskrifter relatert til byggearbeidene, herunder også HMS. Andelseier vil stå økonomisk ansvarlig for arbeidene inntil ferdigattest foreligger. Borettslaget vil deretter overta iht. borettslagets vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak:
Dette punktet legges inn i vedtektene

Vedtak: Dette punktet legges inn i vedtektene

Vedtak: styret kommer tilbake med ny ordlyd basert på diskusjonen.

---

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Bjørn Eiland foreslått.
Vedtak: vargt

B Som styremedlem for 2 år, ble Nils K. Rappen foreslått.

Som styremedlem for ___ år, ble _____ foreslått.
Vedtak: vargt

C Som varamedlem for 1 år, ble Daniel Vikum foreslått.

Som varamedlem for 2 år, ble Andre F. Johansen foreslått.
Vedtak: vargt

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

_____

_____

Vedtak: Ingen valgkomité

BESKYTTET

E Andre komiteer/utvalg

Vaktmester gruppe; Eirik Havnås Tøyengt 17B og ~~Stig Werner Moe~~ Håakon Sand Tøyengt 17 B
Tagge- og Vinter gruppa; Daniel Wikum 17 B og Sondre Thorvik 17 A
Hage gruppa; Helene Rekkedal 17 B og Mikke Aasbøth Tøyengt 17B

Vedtak: Valgt **Godkjent**

BESKYTTET

Møtet ble hevet kl.: 19:30. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn:

Fører av protokollen
Navn:

Protokollvitne 1
Navn:

Protokollvitne 2
Navn:

BESKYTTET

VEDTEKTER

FOR

TØYENGT. 17 BORETTSLAG.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 1 juni 2006 til avløsning av tidligere fastsatte vedtekter.

§ 1. Lagets navn, forretningskontor og lagsform.

Lagets navn er Tøyengt. 17 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.

§ 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 én andel. Unntak fra denne vedtektsbestemmelse er de ufravikelige regler i 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.

§ 6. Forkjøpsrett.

Andelseierne har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel.

§ 7. 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.

§ 8. 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.

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

§ 9. 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 tvagssalg dersom salgspålegget ikke er etterkommet innen 3 måneder etter at salgspålegget er mottatt.

§ 10. 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.

§ 11. 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.

§ 12. 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.

§ 19. 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.

Oslo .....

3709 Borettslaget Tøyengaten 17	3708 Tøyengt 17 Sameie
Andelsnummer	Seksjonsnummer
1	4
2	1
3	8
4	7
5	12
6	11
7	6
8	5
9	10
10	9
11	14
12	13
13	15

BESKYTTET

VEDTEKTER
FOR
TØYENGATA 17 SAMEIET, OSLO

§1 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen gnr.230, bnr. 345, Tøyengata 17, Oslo skal være et sameie mellom de som til enhver tid har lovlig tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner. Eiendommen er delt opp i 15 eierseksjoner. Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til enheten i bebyggelsen som den tinglyste oppdelingsbegjæring angir. Den øvrige del av eiendommen disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om, og slik vedtektene bestemmer. Eierbrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetens areal.

Sameierne skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Ytterligere seksjonering kan i tilfellet bare skje med enstemmig vedtak.

Om rettigheter og forpliktelser for øvrig vises det til det som følger av disse vedtekter og Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 med forskrifter og eventuelle senere endringer.

§2 Rettslig råderett

Sameiet skal som sådant ha til formål å forvalte og utnytte eiendommen til beste for sameierne.
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Vad salg eller utleie av det bruksretten omfatter, skal det dog gis skriftlig melding til styret / forretningsfører. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom annet ikke er meddelt innen 14-fjorten dager etter skriftlig melding er mottatt, skal ervervelse av eierseksjonen eller leietaker være å anse som godkjent, jf. Dog §11.3. ledd.

§3 Fysisk råderett, vedlikehold m.v.

Bruksretten som er knyttet til eierseksjonene må ikke nyttes slik at det er tilunødig eller urimelig ulempe. Leilighetene kan bare benyttes til beboelse.

Fellesanlegg må heller ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er forutsatt eller avtalt. Brukerne plikter å følge vandlige husordensregler. Oslo og omegn Huseiersforenings standard ordensregler legges prinsipielt til grunn, men særregler kan innføres etter behov.. Vedlikeholdet av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier. Unnlates det å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet besørge det utført for vedkommendes regning.
Som henhørende under den enkeltes sameiers forpliktelser kommer ting som vedlikehold og fornyelse av vinduer både inn og utvendig og forøvrig alt som er til eksklusiv bruk. Innvendige forandringer er tillatt i den utsterkning de ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldene bygningsvedtekter, eller er til ulempe for andre sameiere.

Ubebygd grunn disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om. Hvis ikke annet avtales skal utendørs areal disponeres av de respektive seksjonseiere, slik det i praksis skjer pr. i dag.

§4 Fellesutgifter

Utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til de enkelte bruksenheter bæres av sameierne seg imellom etter eierbrøkene.

Til dekning av fellesutgifter skal det batales forskuddsvis hver måned til et ákonto beløp til sameiet som bygger på årsbudsjett og eierbrøk. I budsjettet, og de senere driftsregnskap, kan sameierne vedta fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter. Ved eierskifte kan en sameier ikke kreve sin andel av det eventuelle fond utbetalt med mindre den nye sameier skyter inn tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 14-fjorten dagers forutgående varsel etter behov og i henhold av styrevedtak.

§5 Utvendig vedlikehold m.v

Utvendige arrangementer på bebyggelsen er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av sameiets styre. Det utvendige vedlikehold av bygning og ethvert fellesanlegg, derunder adkomstvei, snøbrøyting o.l., bekostes av sameiet. Dette gjelder også fornyelse av anlegg og alle driftsutgifter som knytter seg til eiendommen og tjener fellesskapets interesser.

Utendørsareal som disponeres eksklusivt av sameiere jf. §3 påhviler det de bruksberettigede å besørge / bekoste vedlikeholdt og fornyet.

All vedlikehold/fornyelse skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende. Maling av bygning skal skje under ett så ofte det er påkrevet.

For ettersyn av installasjoner o.l. plikter den enkelte sameier i rimelig utstrekning å gi adgang til alt som omfatter bruksretten, og hver enkelt plikter å avfinne seg med mulige ulemper som følger av dette.

§6 Mislighold

Dersom den som eier seksjon av eiendommen, eller den som disponerer bruksretten, vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges å flytte.
Herom skal det i tilfellet gis minst 6-seks- måneders skriftlig varsel. Fraflytting kan bare avverges dersom forholdet er rettet opp innen fristens utløp.

Det som foran ert bestemt gjelder misligholdelse av ikke økonomisk art i relasjon til de øvrige sameiere/brukere. Den som utsetter seg for mislighold plikter å erstatte alle utgifter som er forbunnet med tap og ulemper som de øvrige påføres, derunder også 12% morarente av eventuelle beløp som ikke betales ved forfall.

§7 Panterett

Sameiet forbeholdes panterett i hht. Eierseksjonsloven §25 til sikkerhet for fellesutgifter og annet ansvar.

Skyldig beløp kan sameiet også inndrive på vandlig måte uten å gjøre gjeldende den overnevnte panterett.

§8 Styringsorgan

Sameiet skal ledes av et styre på tre medlemmer, hvorav den ene velges særskilt som formann. Styre velges for ett år av gangen og det velges også to varamedlemmer. Formannen sammen med et styremedlem forplikter sameiet. Styret kan ansette forretningsfører.

Styremedlem har ikke adgang til å delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som han eventuelt måtte ha fremmet personlig, eller økonomisk særinteresse av.

Om styrets kompetanse, styremøter og innkalling m.v. henvises til det som følger av Lov om eierseksjoner §§25, 26, 27 og 28.

§9 Sameiermøter

Ordinert sameiermøte holdes innen utgangen av april måned etter skriftlig varsel fra styret.
Innkallelse skjer med minst 8-åtte- høyst 20-tyve- dagers varsel.

Dagsorden, årsmelding, revidert regnskap og budsjett for neste år skal medfølge innkallelsen.

Ekstraordinere sameiermøter avholdes når minst to sameiere, eventuelt styret finner det nødvendig, og samtidig avgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfristen er minst tre dager.

På sameiermøter kan det ikke treffes vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallelsen. Derimot kan det treffes vedtak om innkallelse til nytt ekstraordinært sameiermøte for behandling av mulige forslag som blir fremsatt.

På det ordinære årsmøte skal følgende behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Budsjett for neste år.
4. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.
5. Valg av styreleder, styremedlemmer, samt revisor, og fastsettelse av godtgjørelse til disse.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldene Lov om eierseksjoner.

Sameiermøter skal ledes av styrets leder. Det skal føres protokoll som tilsendes sameierne.

Sameierne har en stemme for hver seksjon de eier. En sameier kan være representert under sameiermøter ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt. Minst tre sameiere må være representert for at det kan treffes gyldig vedtak.

§10 Særlige bestemmelser vedrørende biloppstillingsplasser

Kommunale avgifter o.l. som nå eller i fremtiden knytter seg til biloppstillingsplasser betales av eieren. Denne er også forpliktet til å sørge for forsvarlig vedlikehold til enhver tid, og derunder også adkomsten.

Uten samtykke fra samtlige sameiere kan den enkelte eier ikke overdra eller leie ut biloppstillingsplass til utenforstående. Eieren vedtar således at boligseksjonen og biloppstillingsplassen i prisnippet hører sammen, og at overdragelse eller utleie skal skje under ett.

§11 Tilbygg - nybygg

For eventuelle tilbygg/utvidelse av bruksenheten gjelder følgende:

Byggetegninger skal på forhånd forelegges de øvrige sameierne for godkjenning, men de kan ikke nekte uten saklig grunn. Approbasjon fra de kommunale byggeetater og senere ferdigattest forutsettes innhentet. Finansiering er vedkommende sameiers eget ansvar.

Nybygg som medfører riving av eksisterende bebyggelse kan bare skje dersom samtlige sameiere er enige. Det samme gjelder eventuell oppføring av garasje(r) o.l. på grunnarealer, samt anlegg av biloppstillingsplass(er).

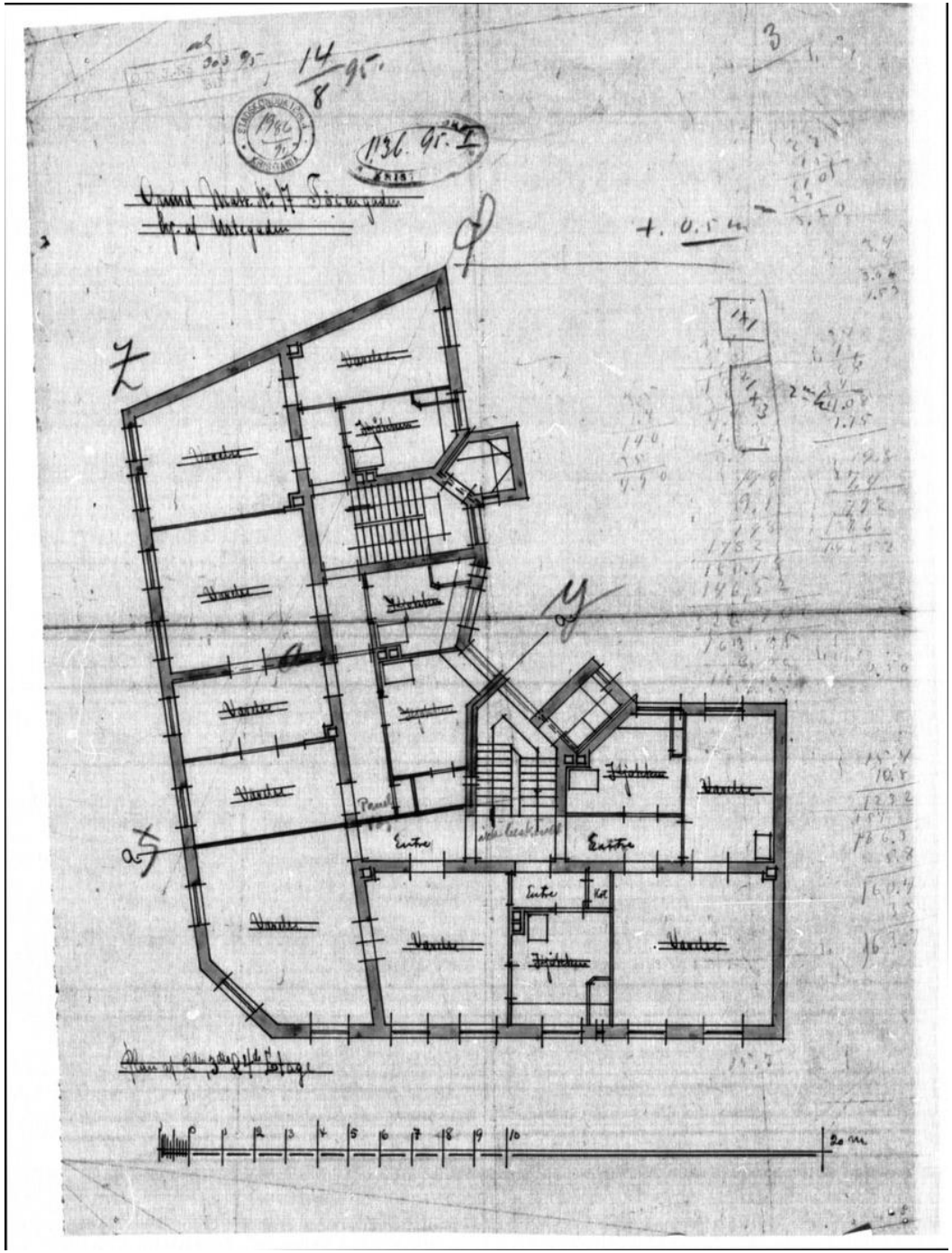
§12 Om forståelse av vedtektene

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet.

Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, eller som ikke er bestemt i disse vedtekter, kommer Lov om Eierseksjoner til anvendelse.

Alle endringer av disse vedtektene kan bare skje med tilslutning av minst 2/3-deler av avgitte stemmer med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldene lov.

Oslo, den 26/1 1999


Entrée
Entrée
Entrée
Vestibule
Penderie
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 20 m

A. D. J.-No. 303/95
Bilag. 42

STADSKONDUKTØREN 1946/95 = 2025/95 KRISTIANIA

Anmeldelse
Situationsplan
2 Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 17 Tøiengade.

Indleveret 7de August 95 Attesteret 5te Oktober 1895.

Overendes Hr. Opmaalingsdirektøren til Erklæring.
Christiania, den 7de August 1895.
P. D. Lange
A. Krebs.

BYGNINGSCHEFEN 372/95 KRISTIANIA

Af Grundens hele Areal 1591.10 m² er 790.20 m² ~~tidligere~~ regnet som bebygget Grund, hvorpaa Huset er opført.

Christiania 8de August 1895.

For Opmaalingschefen
Hjalmar Foyn

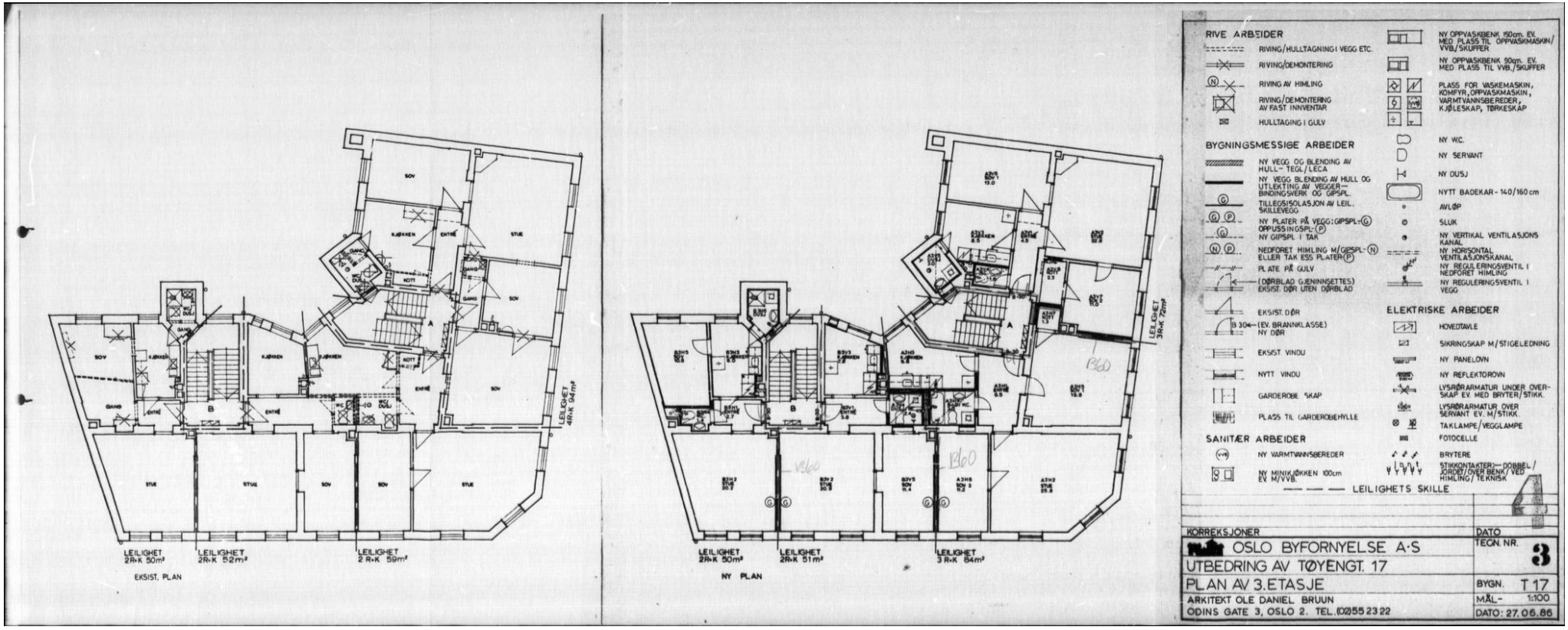
Tilbagesendes til Forandring da der til en trappe høiere af disse Arealer end 160 m². Endvidere bemærkes at Vaaningen i 1ste Sal bestaar af 1½ Rum Kjøkken og 1 Rum i Kjælderen, samt Indskrænkningen maa indtages ved Trappegangen.

Christiania den 12te August 1895
P. D. Lange

Overendes den anmeldte Situationsplan. Kjælderen x y z 2 9 er nu efter Forandringen kun 0.50 m² større end 160 m² hvilket antageligt kan passere. Ellers gives ikke Planen Anledning til nogen Bemærkning.

Christiania den 20de August 1895.
P. D. Lange

KRISTIANIA M 477/95 MUNICIPALKOMMISSIONEN


EKSIST. PLAN
LEILIGHET 2R+K 50m²
LEILIGHET 2R+K 52m²
LEILIGHET 2 R+K 59m²
LEILIGHET 4R+K 94m²
NY PLAN
LEILIGHET 2R+K 50m²
LEILIGHET 2R+K 51m²
LEILIGHET 3 R+K 84m²
LEILIGHET 3R+K 72m²
RIVE ARBEIDER
RIVING/HULLTAGNING I VEGG ETC.
RIVING/DEMONTERING
RIVING AV HIMLING
RIVING/DEMONTERING AV FAST INNVENTAR
HULLTAGING I GULV
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
NY VEGG OG BLENDING AV HULL - TEGL/LECA
NY VEGG BLENDING AV HULL OG UTLEKTING AV VEGGER - BINDINGSVERK OG GIPSPL.
TILLEGGSISOLASJON AV LEIL. SKILLEVEGG
NY PLATER PÅ VEGG: GIPSPL-(G) OPPUSSINGSPL-(P)
NY GIPSPL I TAK
NEDFORET HIMLING M/GIPSPL-(N) ELLER TAK ESS PLATER (P)
PLATE PÅ GULV
(DØRBLAD GJENINNSETTES) EKSIST. DØR UTEN DØRBLAD
EKSIST. DØR
B 30 (EV. BRANNKLASSE) NY DØR
EKSIST. VINDU
NYTT VINDU
GARDEROBE SKAP
PLASS TIL GARDEROBEHYLLE
SANITÆR ARBEIDER
NY VARMTVANNSBEREDER
NY MINIKJØKKEN 100cm EV M/VVB.
NY OPPVASKBENK 150cm. EV. MED PLASS TIL OPPVASKMASKIN/VVB/SKUFFER
NY OPPVASKBENK 90cm. EV. MED PLASS TIL VVB./SKUFFER
PLASS FOR VASKEMASKIN, KOMFYR, OPPVASKMASKIN, VARMTVANNSBEREDER, KJØLESKAP, TØRKESKAP
NY W.C.
NY SERVANT
NY DUSJ
NYTT BADEKAR - 140/160 cm
AVLØP
SLUK
NY VERTIKAL VENTILASJONS KANAL
NY HORISONTAL VENTILASJONSKANAL
NY REGULERINGSVENTIL I NEDFORET HIMLING
NY REGULERINGSVENTIL I VEGG
ELEKTRISKE ARBEIDER
HOVEDTAVLE
SIKRINGSKAP M/STIGELEDNING
NY PANELOVN
NY REFLEKTOROVN
LYSRØRARMATUR UNDER OVERSKAP EV. MED BRYTER/STIKK.
LYSRØRARMATUR OVER SERVANT EV. M/STIKK.
TAKLAMPE/VEGGLAMPE
FOTOCELLE
BRYTERE
STIKKONTAKTER: DOBBEL/JORDET/OVER BENK/VED HIMLING/TEKNISK
LEILIGHETS SKILLE
KORREKSJONER
DATO
OSLO BYFORNYELSE A·S
TEGN. NR. 3
UTBEDRING AV TØYENGT. 17
PLAN AV 3.ETASJE
BYGN. T 17
ARKITEKT OLE DANIEL BRUUN
ODINS GATE 3, OSLO 2. TEL. (02) 55 23 22
MÅL- 1:100
DATO: 27.06.86

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[1] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Sammensåing leil. utv. av loftsleil.
Innr. bad og w.c. m.m.

Arbeidssted	Matr nr.	Jnr.
Tøyengata 17		86/3504

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Byfornyelse A/S P.b. 2070 - Grünerløkka 0505 OSLO 5	Ing. Torger Rønningen Jevnakervn. 26 2870 DOKKA

– THE/tfn
Dato 21.april 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

[illegible] ANDVORD

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

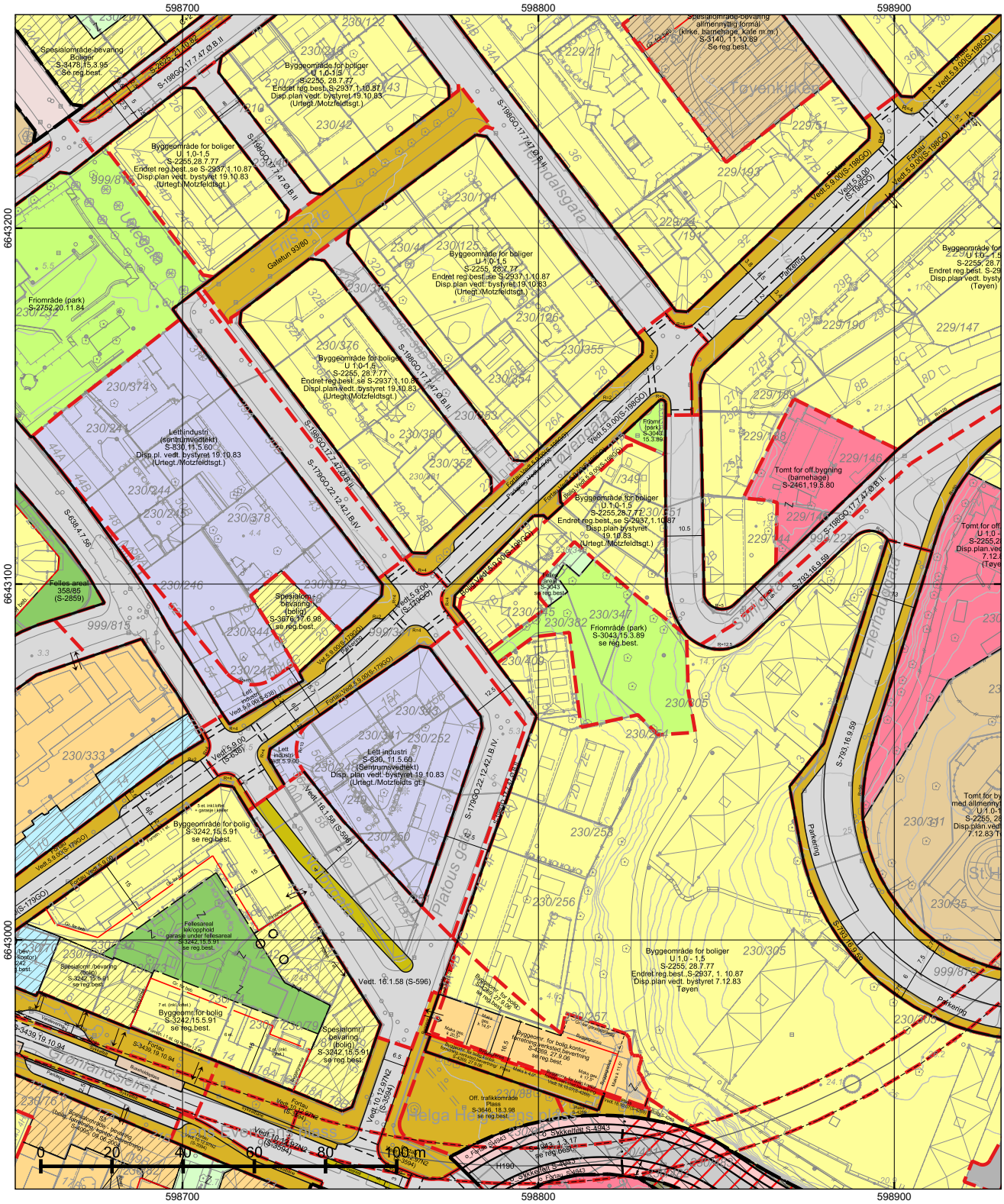
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2025
Bruker: tas
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330910/ 86518177

Adresse: TØYENGATA 17A

Gnr/Bnr: 230/345

Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA

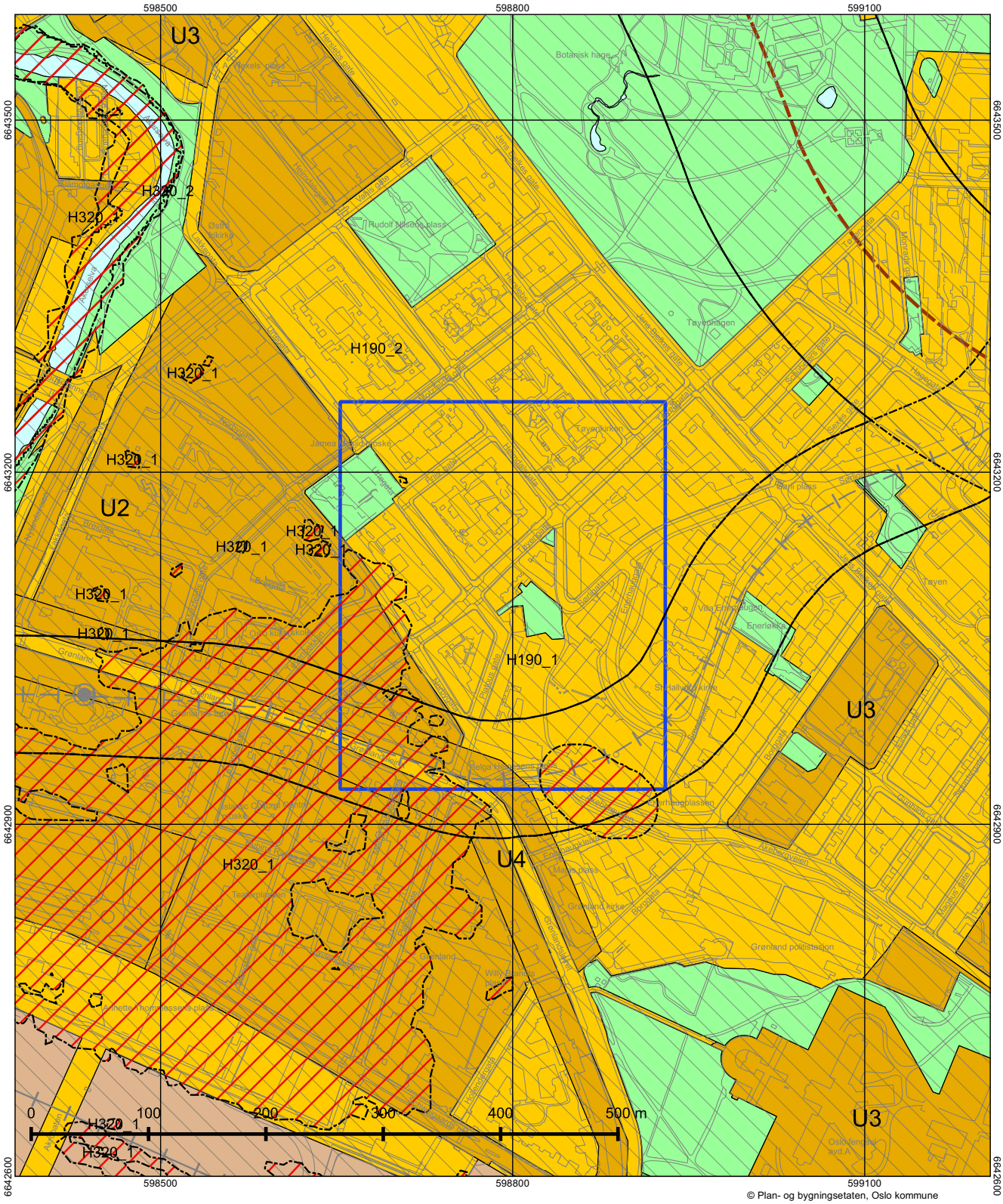
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330910/86518177
Deres ref.: 55528/

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

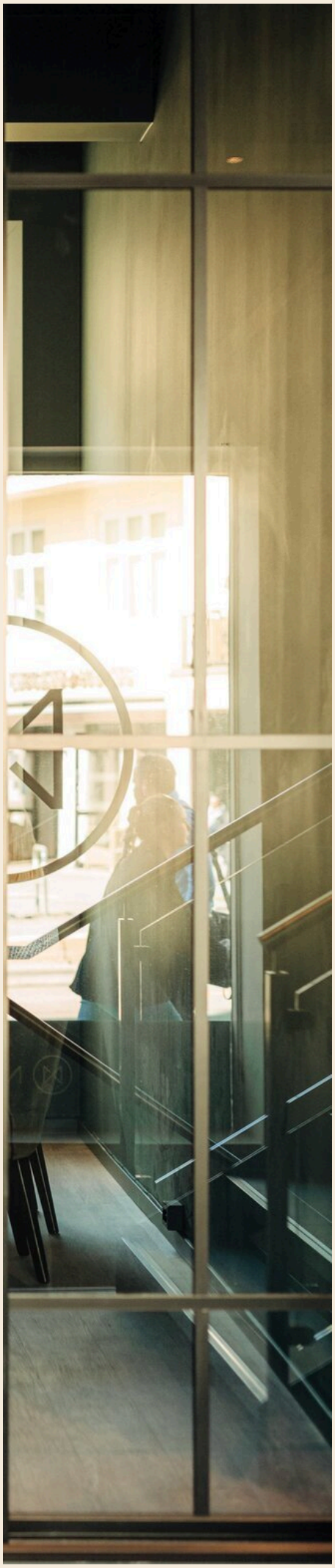


Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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 Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

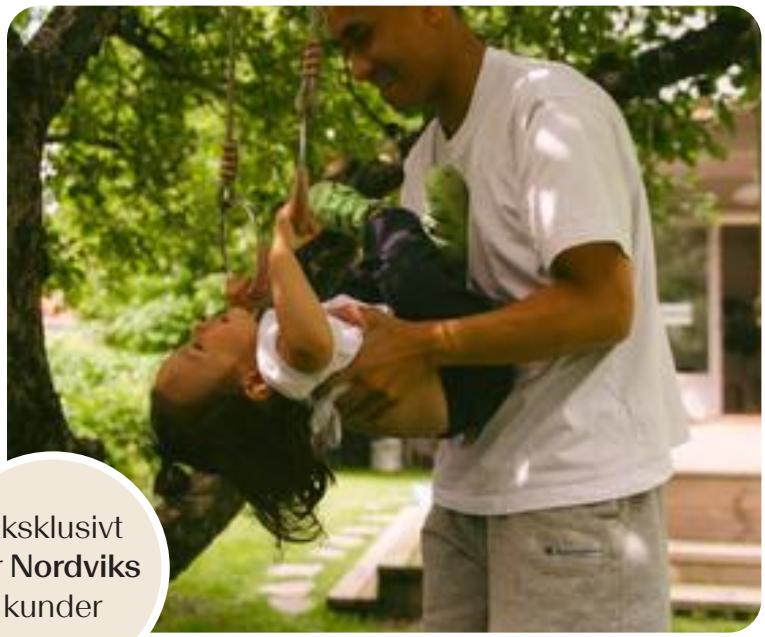


Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0218/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tøyengata 17B 0190 OSLO
Matrikkel: Gnr 230, bnr 345, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Silje Marie Johansen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Fjordbyen Eiendomsmegling AS
s.johansen@nordvikbolig.no
452 39 084