

Tøyengata 39A



Velkommen til

Tøyengata 39A



Salgsoppgaven produsert 21. februar 2025

Tøyen v/Botanisk Hage

Delikat & gjennomgående selveier i ærverdig bygård fra 1895|Klassiske detaljer|Nyere kjøkken & bad|Takhøyde 2,90m i stue

Prisantydning	5 650 000,-
Fellesgjeld	188 836,-
Omkostninger	147 300,-
Totalpris	5 986 136,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 256,-
BRA-i	59 kvm
Totalt BRA	64 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1895

Megler	Malin Hveem
Telefon	958 44 243
E-post	m.hveem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Tøyengata 39 A!

En klassisk og gjennomgående 2-roms selveierleilighet i ærverdig bygård fra 1895! Leiligheten er beliggende i 3. etasje med store vindusflater og utsyn mot botanisk hage, noe som gir godt lysinnslipp og en luftig romfølelse. Her bor du i en velholdt bygård med attraktiv beliggenhet på Tøyen med nærhet til alt byen har å tilby.

Høydepunkter:

- Romslig 2-roms selveier i klassisk bygård
- Utsyn mot Botanisk Hage
- Klassiske detaljer som stukkatur og rosett
- Flotte tregulv og pene overflater
- Varmtvann ink.
- Generøs himlingshøyde på 2,9 m i stue
- Stilrent baderom fra 2021 med høy standard
- Separat kjøkken med eksklusiv benkeplate i granitt
- Velholdt leilighet med god standard
- To boder på totalt ca. 5 kvm

Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	59 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	64 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, kjøkken, stue, soverom, innredet rom og bad.
Total BRA: 59 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 2 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 3 kvm.

Tyder



Plantegning

Tyder



Alternativ planløsning - Eventuelle søknadspliktige endringer er kjøpers ansvar.





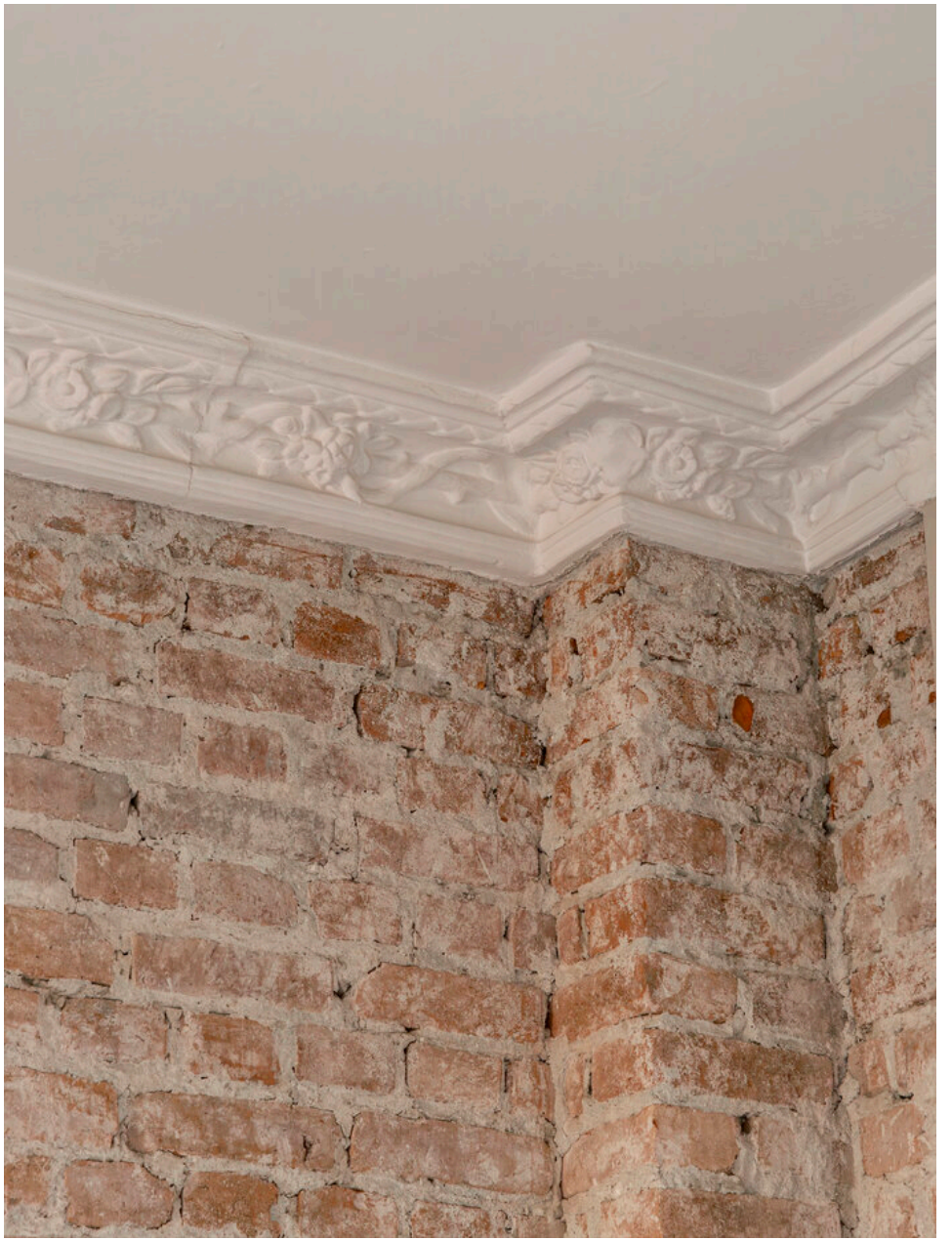




















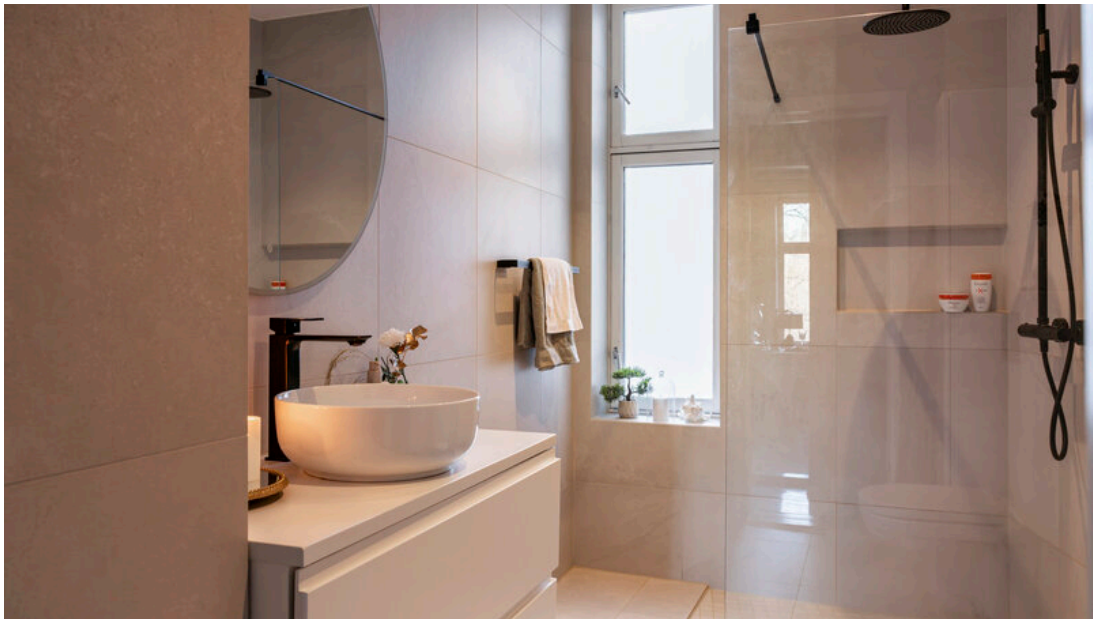

The Cooking of
Southwest France

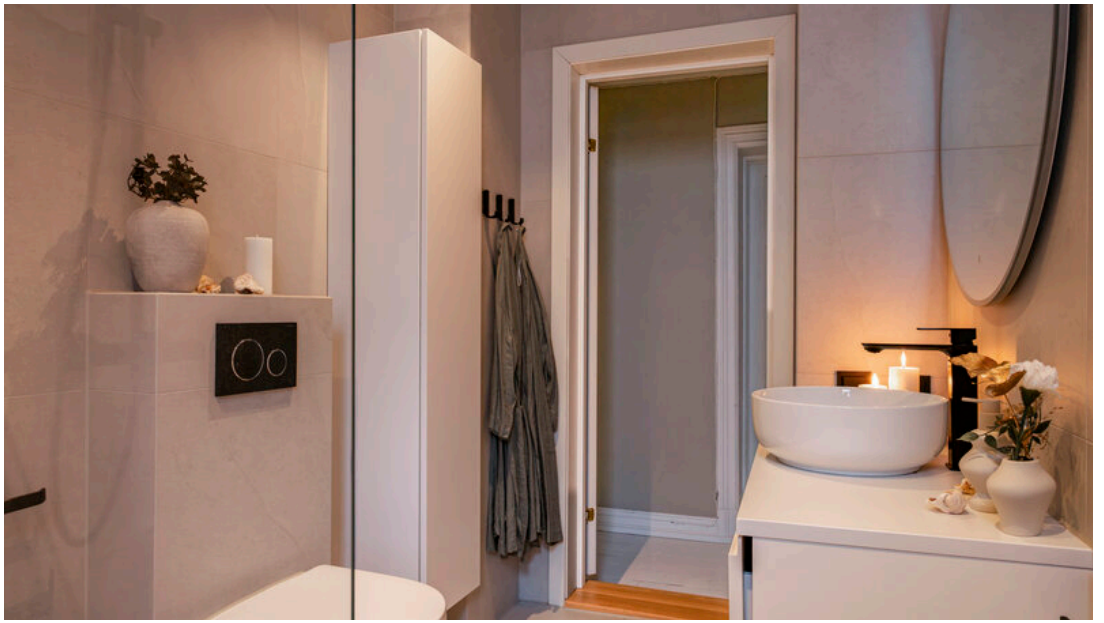








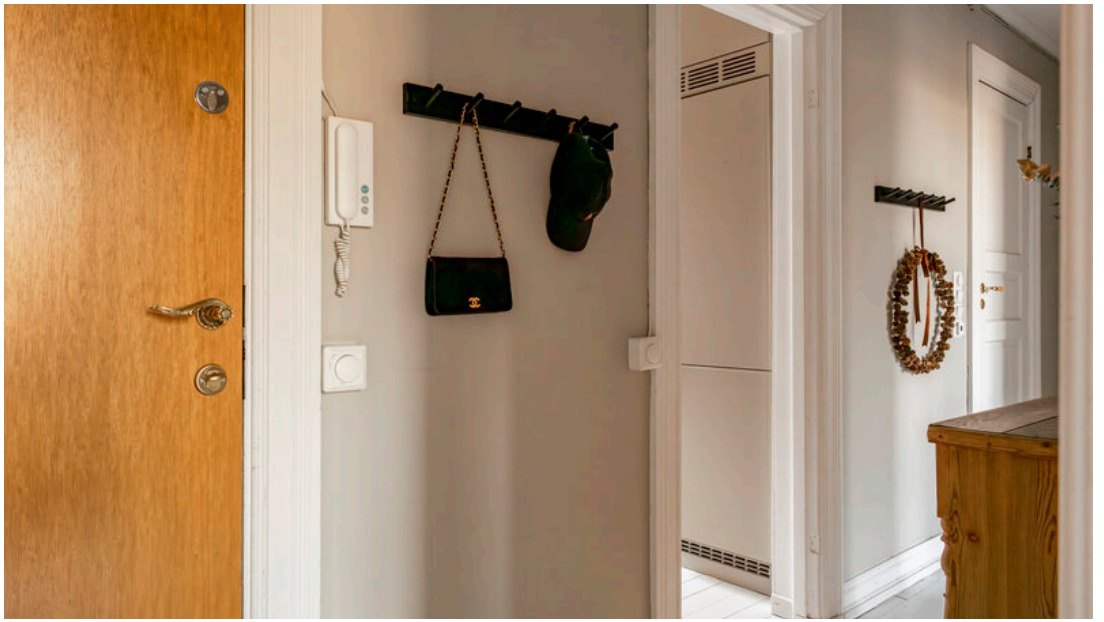

















Pan


40

Informasjon

Tøyengata 39A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0113/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Tøyengata 39A, 0578 OSLO
Gnr 229, bnr 199, snr 10 i Oslo kommune

Selger
Ole Jacob Lindman

Kjøpesum og omkostninger
5 650 000,- (Prisantydning)
188 836,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 838 836,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
145 950,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 300,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 000,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 986 136,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 998 836,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 64 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, kjøkken, stue, soverom, innredet rom og bad.

Total BRA: 59 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 2 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

3. etasje, 59 kvm BRA-I: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og innredet rom. Leiligheten disponerer to boder – én i kjeller og én på loftet. Totalt ca. 5 kvm.

Entré:
Velkommen inn! Her blir du møtt av en lys entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Sikringstavle med jordfeilautomater er montert i entréen.

Stue:
Romslig og lys stue med en takhøyde på ca. 2,90 meter. Stuen har vakker stukkatur og rosett i taket, noe som gir et klassisk og elegant uttrykk. Teglsteinsveggen tilfører rommet et stilrent og rustikt preg. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. God plass til både sofaseksjon samt spisegruppe.

Kjøkken:
Eksklusiv kjøkkeninnredning fra Hamran Kjøkken. Glatte malte fronter, benkeplate i granitt og mosaikkfliser over benkeskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Kullfilterventilator.

Bad:
Lekkert baderom rehabilitert i 2021, med flislagte vegger og gulv. Badet har dusj med fast felt i herdet glass, veggmontert klosett med innebygget sisterne, servant i benkeskap og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Romslig soverom med gode lysforhold og generøs takhøyde, noe som bidrar til en god romfølelse. Rikelig med plass til både dobbeltseng og garderobe. Den tidløse stilen gjør at rommet lett kan innredes etter eget ønske.

Innredet rom:
Leiligheten har en innvendig bod som benyttes som vaskesøyle. Det er opplegg for vaskemaskin og montert automatisk vannstopper i boden.

Eksterne boder:
Leiligheten disponerer to eksterne boder for ekstra oppbevaring - én i kjeller og én på loftet. Totalt ca. 5 kvm.

Standard

Innvendig:
- Gulvene i leiligheten er malte gulvbord.
- Innvendige vegger har en kombinasjon av eksponert teglstein i stuen, malt strie i

bod, samt sparklede og malte overflater på plater/murpuss forøvrig.
- Himlingen har stukkatur og rosett i stuen. Kjøkkenet har også stukkatur. Øvrige rom har sparklet og malte plater.
- Himlingshøyden er ca. 2,90 m målt i stuen.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Hamran Kjøkken med glatte malte fronter. Mosaikkfliser over benkeskap. Benkeplate i granitt med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Kullfilterventilator. Stoppekran for varmt og kaldt vann i fordelerskapet og kjøkkenbenken. Egen stoppekran til opplegg for vaskemaskin, som er koblet direkte på stigerører.

Baderom:
Baderommet er ifølge forrige salgsprospekt fra 2021. Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeidet. Flislagte vegger og gulv. Dusjløsning med fast glassfelt, veggfestet klosett med innebygget sisterne. Pen servant med oppbevaring i underskap. Sluk i plast. Elektrisk avtrekksvifte montert i himlingen. Elektrisk avtrekksvifte i badet. Friskluft via spalteventiler i vindu.

Tekniske installasjoner:
- Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater, montert i entréen.
- Elektrisk oppvarming med panelovner.
- Elektrisk gulvvarme i bad.
- Dørcalling.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer
Vinduene i kjøkken og bad er fra 1989, mens vinduene i stue og soverom er fra 1984.
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører - Originale malte dører, med unntak av døren til badet, som er nyere.
Tilstandsvurdering: TG2 gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Etasjeskiller
Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm på kjøkkenet, 48 mm i entreen, 48 mm på soverommet og 50 mm i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. I dette tilfellet er del av kjøkkenet noe mer enn referansenivået for TG 2, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i klassiske bygårder i Oslo.

Ventilasjon - Elektrisk avtrekksvifte i badet. Friskluft via spalteventiler i vinduer i bad og kjøkken.
Tilstandsvurdering: Det er ikke avtrekk fra kjøkkenet. Det er ikke friskluftsventiler i stuen og soverommet. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler

på ytterveggene og avtrekk fra både bad og kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Elektrisk anlegg - Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen. Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. I dette tilfellet mangler det samsvarserklæring på arbeider, og det er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Deler av anlegget er også eldre i forhold til forventet levetid.

Fullstendig tilstandsvurdering er vedlagt salgsoppgaven.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad 2021. Ferdigattest og FDV foreligger. Arbeid utført av Oslo rør og varmeteknikk AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalt renovert.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalt renovert.

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: Hele taket er bytte i regi av Projektmester AS i 2017. Begge pipeløp i hele bygården ble restaurert sommeren 2022.

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

Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 3. etasje

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny kurs for vaskemaskin i forbindelse med oppussing av bad i 2021.
Dokumentasjon foreligger. Arbeid utført av Oslo rør og varmeteknikk AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det ble gjennomført kontroll av el-anlegget i januar 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avløpsledning for borettslaget ble byttet i desember 2023/januar 2024.

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: Er ikke en kjeller/lofts leilighet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Bygget er fra 1895. Så vanlig skjevhet i original gulve eksisterer.

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? I salgsrapport, takstrapport og tilstands rapport fra tidligere selger i 2023.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1895.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Yttertak i saltakskonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål med rekkverk i smijern.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmt

Vinduer & dører:

- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989 i kjøkken og bad, og 1984 i stue og soverom.
- Entrédør i brannklasse B-30.
- Innvendige dører er orginale profilerte malte dører, med unntak av døren til badet som er nyere.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulvstøp på bad.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 256,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr. 5 256 ,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: fibernett fra Telenor (1000/1000), varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Felleskostnader drift: kr 3 387,-
Avdrag felleslån: kr 84,-
Avdrag IN-lån: kr 670,-
Renter IN-lån: kr 888,-
Renter felleslån: kr 227,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 301 726,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 206 905,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Tøyengata 39, orgnr. 980231313

Om sameiet

Sameiet Tøyengata 39 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 980231313. Sameiet Tøyengata 39 består av 18 boliger og ett næringslokaler. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Styrets arbeid 2022/23:

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

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

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

varmeklabler i fremtiden som er med på å hindre istapper fra tak.

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

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 188 836,- pr. 17.02.2025

Lånenummer: 12133949567, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 17.02.2025: 2 609 895
Andel av saldo: 150 651
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2036)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16367941247, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 17.02.2025: 731 575
Andel av saldo: 38 185
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.06.2043)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet ligger vedlagt salgoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Det er ingen begrensinger i husordensreglene eller vedtektene.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 83531828

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 388 kvm (Eiertomt)
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.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Et steinkast fra idylliske Botanisk hage finner du Tøyengata 39A. Her bor du sentralt, med en tilbaketrukket beliggenhet med kort vei til de stemningsfylte bydelene rundt. Kun få minutters gange fra leiligheten finner du blant annet populære Neongrut, Pillefyken, Maaltid samt Teaterplassen som er Grønlands mest populære samlingspunkt. Her finner du kaffebaren Evita, Grønland GYM samt billig og god sushi på Le Meo. Fem minutters gange fra leiligheten til nedre Grünerløkka. Det er kort vei til kjernen av Grünerløkka med pulserende kaféliv, butikker, barer, restauranter m.m.

Botanisk hage med sine flotte parkarealer rett rundt hjørnet. Kort vei til turstiene langs Akerselva. Her kan man følge stien ned til Oslos nye og moderne bydel i Bjørvika, Operaen og Sørenga. Oppover strekker turstiene seg gjennom Grünerløkka og helt opp til Maridalsvannet.

Kort gangavstand til populære Golden Chimp og Dattera til Hagen. For den treningsglade er SATS på Schous plass og Bjørvika gode alternativer. Bjørvika og Sørenga har nylig fått nye Munch museum og Deichmanske.

Populære Olympen i Grønlandsleiret er renovert, og er nå en av Grønlands stilfulle storstuer: www.olympen.no. Ikke umerket har Cocktailbaren Pigalle slått seg ned i etasjen over hvor drinkene er kjent for å være av et godt håndverk. Ved Teaterplassen ligger også den populære kaféen og baren Oslo Mekaniske Verksted. Det er også lagt opp til en utescene for artister o.l. på torget om sommeren, og om vinteren tennes julegranen midt på plassen. I nærområdet ligger flere store matbutikker, Grønland Bazar (med Vinmonopolet, slakter, bokhandel og frisør), en rekke frukt- og grøntbutikker, spisesteder og barer. En kort spasertur fører deg videre inn i Gamle Oslo, Middelalderparken med vannspeilet, og til turområdene i Ekebergskrenten og Ekebergrestauranten, som gir deg Oslos flotteste utsikt.

T-bane, buss og trikk i umiddelbar nærhet. Kort gangavstand til Botanisk hage (1 min), Tøyen og Grønland T-banestasjon (4-5 minutter), Grünerløkka, Oslo Bussterminal (10-12 minutter) og til Oslo S/Karl Johans gate (12-15 min).

Offentlig kommunikasjon

Se ruter.no for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 16.01.1895.

Videre foreligger ferdigattest for innredning av vannklosetter datert 02.06.1934.

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 rehabilitering av skorstein datert 14.10.2022.
- Ferdigattest for bytte av bunnledninger og vanninnlegg datert 14.06.2024.
- Approbasjon rehabilitering og innredning av leiligheter på loft datert 03.03.1989.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan- og byggesaker:
Tøyengata 39 - Bruksendring av næringslokale til bolig (seksjon 3)
Saksnummer: 202451503 - Byggesak
Mottatt sak: 01.02.2024
Status: Rammetillatelse gitt

Tøyengata 39 A - sanitærinstallasjoner, våtrom (seksjon 4)
Saksnummer: 202451529 - Byggesak
Mottatt sak: 02.02.2024
Status: Tillatelse gitt

Jens Bjelkes gate 43 - Rehabilitering av fasader
Saksnummer: 202459591 - Byggesak
Mottatt sak: 05.09.2024
Status: Rammetillatelse gitt

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/229/199/10:
23.09.1893 - Dokumentnr: 993026 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:199
Gjelder denne registerenheten med flere

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

17.02.2025 - Dokumentnr: 187976 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.10.1989 - Dokumentnr: 74424 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/1207
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

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

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

27.11.1990 - Dokumentnr: 71939 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:202

Rett til atkomst m.v. Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Boligdirektøren.

24.01.1991 - Dokumentnr: 4291 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:204 Snr:16
Rett til adkomst, vedlikeh. plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år) Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 26 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 990,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 483,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 177 499,- 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. 3 500,-.

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 10. mars 2025

Megler

Malin Hveem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Tøyengata 39A

Tøyengata 39A

Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 183 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.)	351 elever, 17 klasser	3 min 0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.)	199 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	437 elever, 22 klasser	10 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	18 min 1.3 km
Hersleb videregående skole		8 min
Elvebakken videregående skole	576 elever	19 min 1.3 km

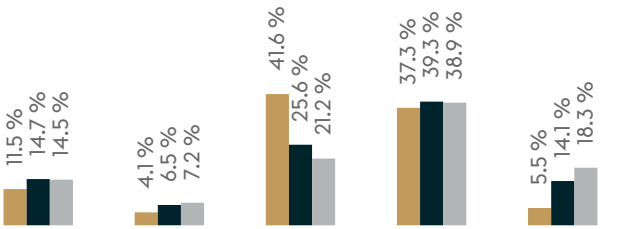
Offentlig transport

Tøyenkirken	Linje 5N, 60	1 min 0.1 km
Tøyen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Heimdalsgata	Linje 17	11 min 0.8 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.3 km

Barnehager

Min Árbi		3 min
Langleiken barnehage (1-5 år)	29 barn	4 min 0.2 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år)	27 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Kvalitet på skolene

Bra 51/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Tøyenhagen balløkke	1 min
Schubelersgate friområde balløø...	2 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	3 min
Fresh Fitness Grønland	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

TØYENGATA 39 A, 0578 OSLO

Gnr: 229 Bnr: 199 Seksjon: 10
301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	18/02/2025
Utskriftsdato:	19/02/2025
Oppdragsnummer:	97479
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

2- roms eierseksjon i boligblokk med 2 eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.

Gjennomgående leilighet i 3. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge forrige salgsoppgave i den senere tid:

- Nytt bad i 2021.
- Malt innvendige overflater i 2021.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1895, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Ole Jacob Lindman
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Takstmann: Bjørn Fosser Befaring foretatt med utlånt nøkkel.

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 229 Bnr: 199 Seksjon: 10
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	63 / 1 207
Hjemmelshaver:	Ole Jacob Lindman
Adresse:	Tøyengata 39 A, 0578 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	16/02/2025		Opplysninger gitt av eier over telefon		
Egenerklæring					
Forretningsfører			Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	16/02/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1895

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	59	59	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	59	59	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Innredet rom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
3. etasje	59	0	0	0
Loft	0	3	0	0
Sum bolig:	59	5	0	0
Sum BRA:	64			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Innredet rom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden har et totalt gulvareal på 3 kvm.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Yttertak i saltakskonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål med rekkverk i smijern.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmt vann.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon, med unntak av det som er beskrevet under bad og elektro.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989 i kjøkken og bad, og 1984 i stue og soverom.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Orginale profilerte malte dører, med unntak av døren til badet som er nyere.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Tyder

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue, soverom, entre og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm på kjøkkenet, 48 mm i entreen, 48 mm på soverommet og 50 mm i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

I dette tilfellet er del av kjøkkenet noe mer enn referansenivået for TG 2, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i klassiske bygårder i Oslo.

TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt pipe i hovedsoverommet. I stuen er den samme pipen i eksponert teglstein.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badehimlingen.

Vannrør i kobber til kjøkkenet.
Opplegg for vaskemaskin i boden.
Det er montert automatisk vannstopper i boden.

Det er ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet, da det ikke var krav til dette da kjøkkenet ble montert.

Stoppekran for varmt og kaldt vann i fordelerskapet og kjøkkenbenken. Egen stoppekran til opplegg for vaskemaskin, som er koblet direkte på stigerører.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Tyder

Ventilasjon

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i badet. Friskluft via spalteventiler i vinduer i bad og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er ikke avtrekk fra kjøkkenet.
Det er ikke friskluftsventiler i stuen og soverommet.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og avtrekk fra både bad og kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

I dette tilfellet mangler det samsvarserklæring på arbeider, og det er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Deler av anlegget er også eldre i forhold til forventet levetid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i granitt med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Hamran Kjøkken kjøkkeninnredning av noe eldre dato.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Malte gulvbord.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Del av en vegg i stue i teglstein. Malt strie i rom med vaskemaskin. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss forøvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Stukkatur og rosett i stuen. Stukketur på kjøkkenet.
Himlingshøyde ca. 2,90 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap på soverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge forrige salgsprospekt fra 2021.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeidet.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Designsluk i dusjen.
Nedsenket felt i dusjen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det bør etableres en åpning i fugemassen under glassveggen i dusjen, slik at evt. lekkasjevann kan renne til sluket. Fallet i gulvet er prosjektert uten en dusjdør som er tett mot gulvet. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med fast felt i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Elektrisk oppvarming – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte montert i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i teglstein eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lindman, Ole Jacob	9578-5995-4-3112435	2025-02-20 16:42:07

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
20. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0113/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tøyengata 39A, 0578 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Ole Jacob Lindman

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. desember 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: 668516
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad 2021. Ferdigattest og FDV foreligger. Arbeid utført av Oslo rør og varmeteknikk AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalt renovert.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalt renovert.

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: Hele taket er bytte i regi av Projektmester AS i 2017. Begge pipeløp i hele bygården ble restaurert sommeren 2022.

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 3. etasje

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny kurs for vaskemaskin i forbindelse med oppussing av bad i 2021. Dokumentasjon foreligger. Arbeid utført av Oslo rør og varmeteknikk AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble gjennomført kontroll av el-anlegget i januar 2022.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avløpsledning for borettslaget ble byttet i desember 2023/januar 2024.

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: Er ikke en kjeller/lofts leilighet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Bygget er fra 1895. Så vanlig skjevhet i original gulve eksisterer.

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

Nei

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsrapport, takstrapport og tilstands rapport fra tidligere selger i 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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?
Ja

Beskriv: Det er en helt fantastisk god varme og lunhet i leiligheten. Kommer absolutt til å savne det.

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: 14-0113/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lindman, Ole Jacob	**2025-02-20**

Identifikasjon



Lindman, Ole Jacob

SIGNICAT

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 17.02.25 Side 1 av 2

Sameiet Tøyengata 39
Tøyengata 39 A
0578 OSLO

Vår ref.: 363/10
Type: Boligsameie
Eiere: Jacob Lindman

Fødselsdato eier: 24.08.1994

Organisasjonsnr: 980 231 313
Seksjonsnr: 10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 256**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 387
	Avdrag felleslån	84
	Avdrag IN-lån	670
	Renter IN-lån	888
	Renter felleslån	227

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	188 836	Gjeld siste årsoppg.:	188 836
Klient ajourf. lån:	3 375 796,28	Klient gj. s. årsoppg.:	3 341 470

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12133949567, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 17.02.2025: 2 609 895
Andel av saldo: 150 651
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.12.2036)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16367941247, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 17.02.2025: 731 575
Andel av saldo: 38 185
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.06.2043)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Eskil Sandblost
Adresse: Svingen 9
Postnr/-sted: 0196 OSLO
Telefon: Mob.: 91687232
E-post: styret.toyengata39@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 17.02.2025

Utestående saldo: **10 539**

Felleskostnader:	10 539	Restanse:	10 539
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 17.02.25 Side 2 av 2

Sameiet Tøyengata 39
Tøyengata 39 A
0578 OSLO

Vår ref.: 363/10
Type: Boligsameie
Eiere: Jacob Lindman

Fødselsdato eier: 24.08.1994

Organisasjonsnr: 980 231 313

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	188 836	Andre inntekter:	1 959
Annen formue:	36 198	Utgifter:	14 014		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1895
Gårds/bruksnr: 229/199 - seksjon:10
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 83531828

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:
Mulighet for førtidig nedbetaling av fellesgjeld er vedtatt på ordinært sameiermøte vår 2016.
Byggeår: 1895
Parkering: i gate etter gjeldende bestemmelser.
Husordenregler foreligger ikke, kontakt eventuelt styreleder
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2024

Sameiet Tøyengata 39

Mandag 08.04.2024 kl. 18:00
I bakgården

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Tøyengata 39

Tid og sted: Mandag 08.04.2024 kl. 18:00 - I bakgården

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 30.000- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eskil Sandblost (2023-2024)
Styremedlem, Cecilie Fasbender (2023-2024)
Styremedlem, Sture Arthur Nicolaysen (2023-2024)

5.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i sameiet for perioden 2024-2026.

Eskil Sandblost stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Eskil Sandblost

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i sameiet for perioden 2024-2026.

Cecilie Fasbender og Sture Arthur Nicolaysen stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Cecilie Fasbender og Sture Arthur Nicolaysen

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem i sameiet for perioden 2024-2025.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**232 484**	**223 810**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-289 611	156 042
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	617 856	-147 368
B. Endring arbeidskapital	**328 245**	**8 674**
C. Arbeidskapital	**560 729**	**232 484**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	941 869	398 623
Kortsiktiggjeld	-381 140	-166 139
C Arbeidskapital	**560 729**	**232 484**

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 397 227	1 229 094	998 797	1 074 407
Sum leieinntekt		**1 397 227**	**1 229 094**	**998 797**	**1 074 407**
Sum inntekt		**1 397 227**	**1 229 094**	**998 797**	**1 074 407**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 679	2 679	3 000	3 000
Styrehonorar	2	19 000	19 000	19 000	19 000
Driftskostnad					
Energikostnad		41 791	52 681	60 000	45 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	51 144	59 631	54 000	57 000
Kommunale avgifter/renovasjon		161 931	138 301	163 000	188 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	0	4 406	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	5	1 007 281	378 569	100 000	109 000
Forretningsførerhonorar		64 368	62 554	64 000	68 000
Andre honorar		13 531	29 955	29 000	15 000
Kontorkostnad		24	19	1 000	1 000
TV/bredbånd		78 700	65 180	65 000	82 000
Kontingenter og gaver		1 575	1 557	1 000	2 000
Forsikringer		122 201	113 174	122 000	130 000
Andre kostnader		-41 039	41 945	0	0
Sum kostnad		**1 523 185**	**969 651**	**686 000**	**724 000**
Driftsresultat før IN		**-125 959**	**259 443**	**312 797**	**350 407**
Driftsresultat etter IN		**-125 959**	**259 443**	**312 797**	**350 407**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		21 832	16 017	0	0
Rentekostnad		185 485	119 419	143 838	187 154
Netto finansposter		**163 652**	**103 401**	**143 838**	**187 154**
Årsresultat		**-289 611**	**156 042**	**168 959**	**163 253**
Overført sameiekapital		-289 611	156 042	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-289 611**	**156 042**	**0**	**0**

Balanse 2023 Sameiet Tøyengata 39

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		35 973	5 122
Kundefordringer		147 252	0
Andre kortsiktige fordringer		4 691	4 492
Forskuddsbetalte kostnader		45 599	109 853
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		708 353	279 156
Sum omløpsmidler		**941 869**	**398 623**
SUM EIENDELER		**941 869**	**398 623**

Balanse 2023 Sameiet Tøyengata 39

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 931 854	-2 642 243
Sum opptjent egenkapital		**-2 931 854**	**-2 642 243**
Sum egenkapital	**6**	**-2 931 854**	**-2 642 243**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7	3 492 583	2 874 728
Sum langsiktig gjeld		**3 492 583**	**2 874 728**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 530	5 548
Leverandørgjeld		329 715	159 749
Påløpne renter		4 280	843
Annen kortsiktig gjeld		39 614	0
Sum kortsiktig gjeld		**381 140**	**166 139**
Sum gjeld		**3 873 723**	**3 040 867**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**941 869**	**398 623**

Sted:_____ Dato:_____

Eskil Sandblost	Cecilie Fasbender	Sture Arthur Nicolaysen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

363 Sameiet Tøyengata 39 Org. nr 980231313

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

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

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

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Tøyengata 39

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	690 936	632 316
3610 Sameieinnbetalinger	400 000	331 352
3650 Innkrevde felleskostn. renter	173 809	118 718
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	132 482	146 708
Sum	**1 397 227**	**1 229 094**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	2 679	2 679
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	19 000	19 000
Sum	**21 679**	**21 679**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6361 Fast renhold	39 212	36 112
6362 Skadedyrutryddelse	8 772	8 299
6390 Andre driftskostnader	0	1 058
6392 Containerleie/tømming	3 160	14 162
Sum	**51 144**	**59 631**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	4 406
Sum	**0**	**4 406**

363 Sameiet Tøyengata 39 Org. nr. 980231313

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	25 625	0
6602 Vedlikehold VVS	923 049	0
6603 Vedlikehold elektro	36 472	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	13 434	0
6630 Egenandel forsikring	4 000	2 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	350 313
6648 Vedlikehold dører og porter	4 702	2 656
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	23 600
Sum	**1 007 281**	**378 569**

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Tøyengata 39

Note 6 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 642 243	-289 611	-2 931 854
Sum opptjent egenkapital	**-2 642 243**	**-289 611**	**-2 931 854**
Sum egenkapital	**-2 642 243**	**-289 611**	**-2 931 854**

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

363 Sameiet Tøyengata 39 Org. nr. 980231313

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16367941247**	**12133949567**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2016
Rentesats:	6.95 %	6.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043	30.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	750 000	3 724 100
Lånesaldo 01.01:	0	2 874 728
Avdrag i perioden:	0	132 144
Opptak i perioden:	750 000	0
Lånesaldo 31.12:	**750 000**	**2 742 583**
Saldo 5 år frem i tid:	643 556	1 973 345

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12133949567	1	351 801	351 801
	1	201 030	201 030
	2	198 516	397 032
	1	168 363	168 363
	3	158 311	474 933
	2	145 746	291 492
	2	128 156	256 312
	1	128 083	128 083
	1	123 131	123 131
	1	112 303	112 303
	1	77 899	77 899
	1	56 348	56 348
	1	54 138	54 138
	1	49 719	49 719
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367941247	1	86 993	86 993
	1	49 710	49 710
	3	49 089	147 267
	1	41 632	41 632
	3	39 147	117 441
	2	36 040	72 080
	4	31 690	126 760
	2	30 447	60 894
	1	27 962	27 962
	1	19 263	19 263

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16367941247 har første avdrag 30.03.2024 med kr 2 237	1	86 993	86
	1	49 710	49
	3	49 089	49
	1	41 632	41

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Tøyengata 39

Langsiktig gjeld

3	39 147	39
2	36 040	36
4	31 690	32
2	30 447	30
1	27 962	28
1	19 263	19

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

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet.

363 Sameiet Tøyengata 39 Org. nr. 980231313

Resultat og balanse med noter for Sameiet Tøyengata 39.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Tøyengata 39

Styreleder	Eskil Sandblost (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Cecilie Fasbender (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Sture Arthur Nicolaysen (sign.)	21.03.2024

Årsmelding 2023 - Sameiet Tøyengata 39

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Sameiet Tøyengata 39 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Tøyengata 39 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 980231313
Sameiet Tøyengata 39 består av 19 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring

Sameiet Tøyengata 39 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 83531828. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

Styret har fokusert på følgende saker siste året:

Vann og avløp:
Pålegget om å utbedre avløp fra OVA er nå avsluttet og lukket, slik VOA/PBE melder til alle sameiere.
Dette ble et svært omfattende og kostbart prosjekt som krevde mye oppfølging og tid for styret. Både når prosjektet i seg selv med garvere ofg rørlegger, samt etater, men også hvordan dette skulle finansieres. Det ble en miks av ytterligere +750.000 i lån og kapital innkreving på 400.000. Dette har gitt oss nødvendig buffer i etterkant.
Tøyengata 39 har nå nytt plast avløp fra hjørne i kjeller (ved sikringsskap) hvor bunnledningene fra begge oppganger møtes og helt ut til midt i Jens Bjelkesgt hvor påkoblingspunktet er. Når vi hadde gravd grøften til avløpet valgte vi samtidig å legge inn nytt plast vannrør med ny stoppekran på utsiden av gården for å unngå en ny oppgraving, uten at det var det pålegg fra kommunen. Dette prosjektet krevde store økonomiske ressurser og tid for oppfølging slik at andre ting i vedlikeholdsplanen må forskyves.

Låser:
Et gjentagende problem er at nøkler knekker i ytterdør slik at denne blir stående ulåst eller ikke mulig å komme inn. Styret er nå i gang med å skifte ut låssylindere med nye systemnøkler, som er en rimeligere måten å oppgradere sikkerheten enn å skifte over til et

digitalt kode låssystem.

Fiber:
Innlegging av nytt fiberanlegg fra Telenor er fullført og overgangen fra Telia har fungert godt, før avtalen med Telia gikk ut 1/1-2024. Vi har ikke betalt noe dobbelt i overgangen mellom Telenor og Telia.

Sameiet har en vedlikeholdsplan som har blitt revidert og noe arbeid utsatt pga. den anstrengte økonomiske situasjonen til sameiet, spesielt med pålegget fra VOA. Denne planen bør revideres årlig av Styret.

Styret har hatt en dugnad for å kjøre bort hensatte ting og søppel i kjellergangen. Sameierne må påse at det ikke gjensettes ting i fellesområdene pga brannfare og krav om frie rømningsveier, spesielt de som leier ut på være obs. Står fortsatt ett metall bord i kjellergangen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Tøyengata 39 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 08.04.2024 kl. 18:00 - I bakgården

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Tøyengata 39 mandag 08.04.2024 kl. 18:00 - I bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Eskil Sandblost

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 10
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 10

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 30.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i sameiet for perioden 2024-2026.

Eskil Sandblost stiller til gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Eskil Sandblost for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i sameiet for perioden 2024-2026.

Cecilie Fasbender og Sture Arthur Nicolaysen stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Cecilie Fasbender for 2 år.

Valgt ble: Sture Arthur Nicolaysen for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem i sameiet for perioden 2024-2025.

Vedtak:
Ingen ble valgt.

Protokoll for Sameiet Tøyengata 39

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	08.04.2024
Protokollvitne	Eskil Sandblost (sign.)	08.04.2024

Mandag 18. mars 2019

Vedtekter

Sameiet Tøyengata 39
Orgnr. 980 231 313

Vedtatt på årsmøte 18. mars 2019

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Tøyengt. 39.

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

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

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

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

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

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

§ 2

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

§ 3

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4

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

Mandag 18. mars 2019

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

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

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

§ 8

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

§ 9

Det ordinære årsmøte skal:

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

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

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

§ 10

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

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

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

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

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

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

§ 11

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

Ingen kan delta i en avstemning om

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

§ 12

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

§ 13

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

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

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

§ 14

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

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

Styret er beslutningsdyktige med 2 medlemmer tilstede.

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tøyengata 39

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tøyengata 39

Tidspunkt: Tirsdag 04.02.2025 kl. 18:00

Sted: I bakgården

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

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

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

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Seksjon #4 reseksjoneres til bolig.

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

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

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

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

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

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

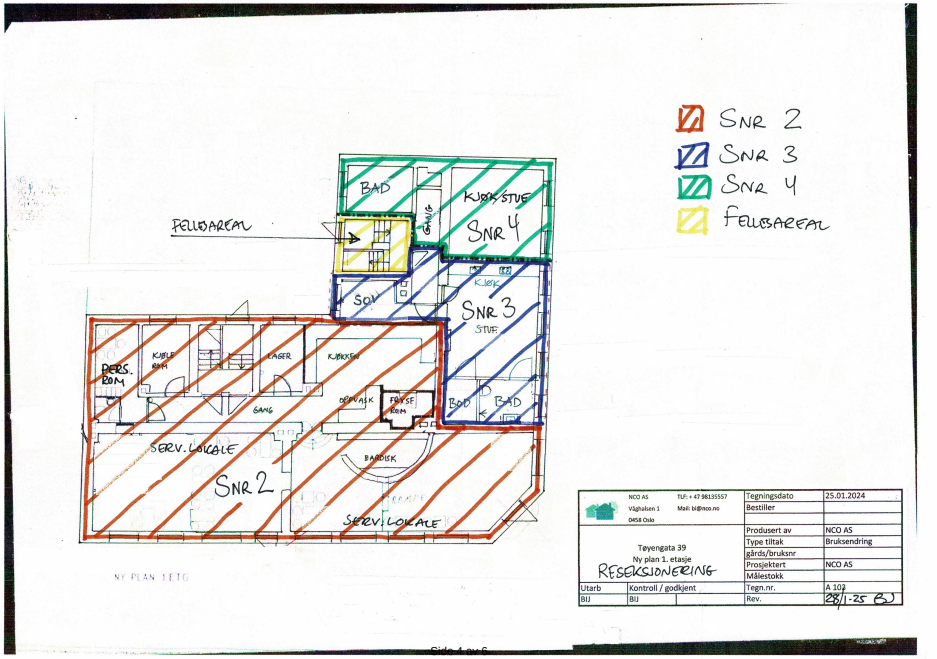
Utvidelse av eksisterende bruksenheter krever 2/3 flertall.

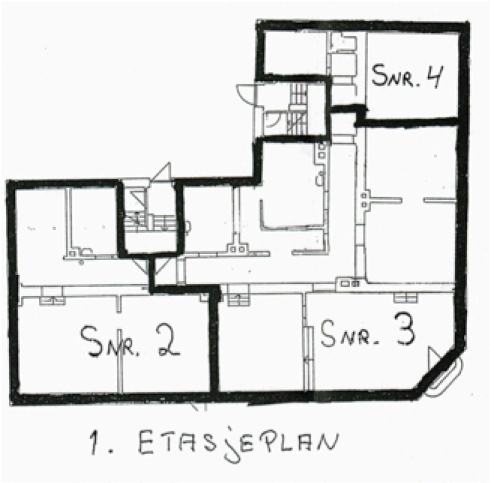
Forslag til vedtak: Seksjon #2 øker areal fra seksjon #3 og forblir næring

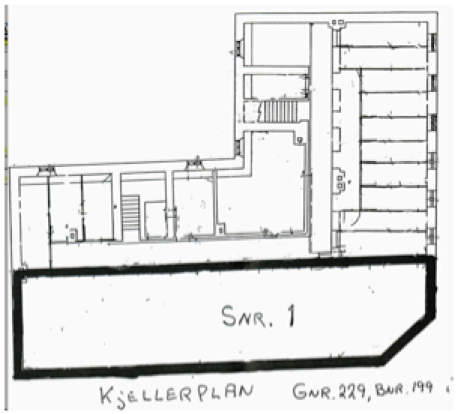
5. Bruksendring/reseksjonering i 1. etasje og kjeller etasje - seksjon 1 i kjeller (boder)

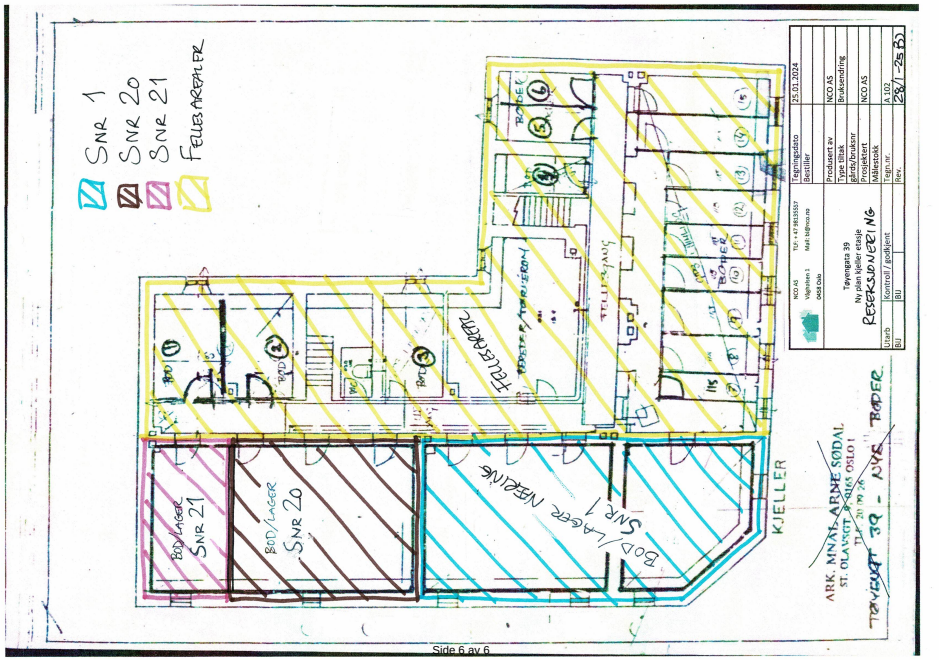
Seksjon #1 i kjeller (boder ut mot Tøyengata) deles inn i 3 nye seksjoner med samme total areal, som skal være boder til seksjon #2, #3 og #4. Se vedlagte plantegninger. Eierskapet med tilhørende felleskostnader til disse vil overføres til seksjonseier av seksjon #2, #3 og #4.

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




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


SNR. 1
KJELLERPLAN GNR. 229, BNR. 199


SNR 1
SNR 20
SNR 21
FELLESAREALER
TELLEROM
BOD/LAGER SNR 21
BOD/LAGER SNR 20
BOD/LAGER SNR 1
KJELLER
ARK. MNAT. ARNE SØDAL
ST. OLAVSGT. 29, 0165 OSLO
TAVERGATA 39 - NYE BODER
Tavergata 39
Ny plan kjeller etasje
REKKEHUSVEIEN
Tegningsdato 25.01.2024
Produsert av NCO AS
Type tiltak Bruksendring
Målestokk A 102
Tegn.nr 28/1-25 BD
Kontroll / godkjent
Rev.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Sture Arthur Nicolaysen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Sture Arthur Nicolaysen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Thibaud Freyd

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 10

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 2/3 flertall

Antall stemmer for: 10

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

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

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 2/3 flertall

Antall stemmer for: 10

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

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

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

Utvidelse av eksisterende bruksenheter krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 2/3 flertall

Antall stemmer for: 10

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 10

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Tøyengata 39

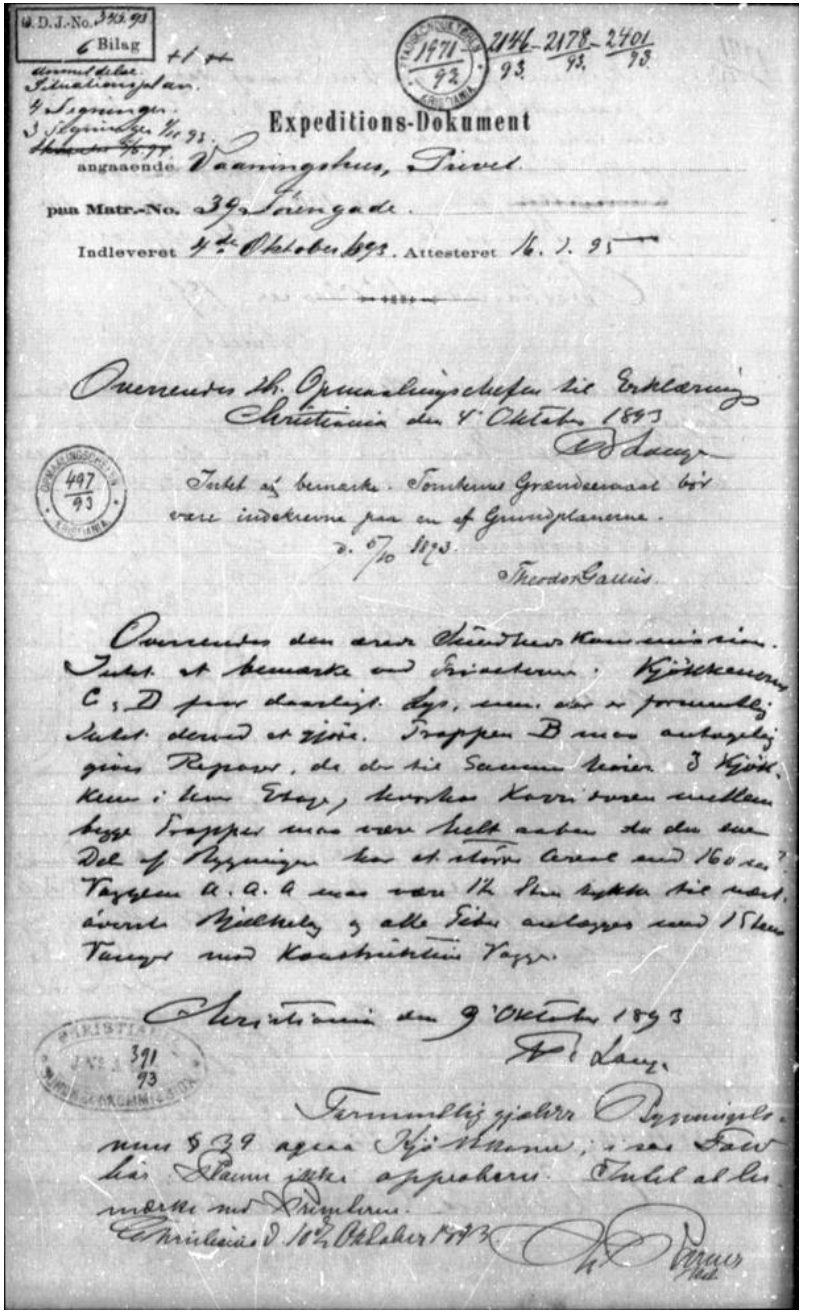
Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Tøiengd. 39

Jm. 345/1893

Våningshus



D. D. J.-No. 339/93
6 Bilag
1971/93
2146-2178-2401/93
Expeditions-Dokument
angaaende Vaaningshus, Pivet
paa Matr.-No. 39 Tøiengade
Indleveret 4de Oktober 1893. Attesteret 16. X. 93

Overensstemmer med Opmaalingschefens Erklæring.
Christiania den 4. Oktober 1893
A. Lang

497/93

Tillat sig bemerke, at Tomtens Grundareal bør være indskrevne paa en af Grundplanerne.
d. 6/10 1893.
Theodor Gaarder.

Overensstemmer med Brandvæsenskommissionen.
Tillat sig at bemerke om Fasaderne: Kjøkkenerne C og D paa daarlig Lys, men da de er forholdsvis smaa Rum, skal dette ikke være til Hinder. Trappen B maa anbringes Repos, da den har saa mange Løier. I Kjøk. Rum i hver Etage, hvorfra Kommunen mellem begge Trapper maa være helt aaben da den saa Del af Bygningen har et større Areal end 160 m.². Trappen A. a. a maa være 1½ Løb bygget til med. øverste Mellemlag og alle Døre anbringes med 15 cm. Tærsk med Konstruktionen Tegn.

Christiania den 9 Oktober 1893
A. Lang.

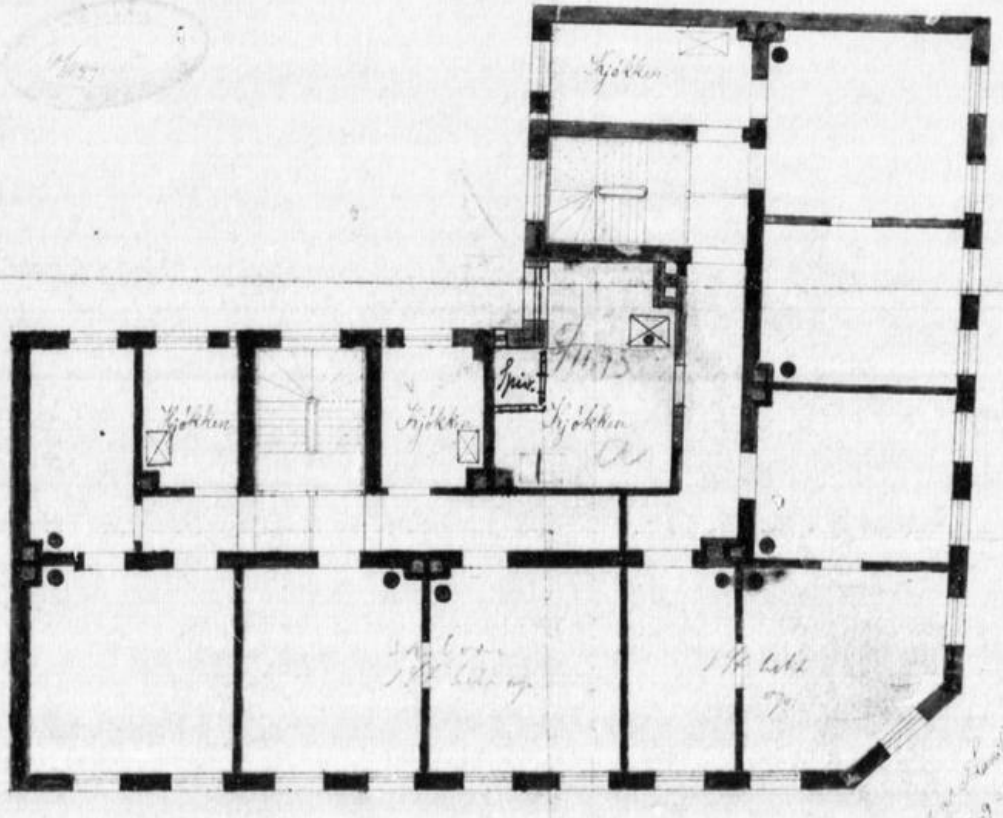
391/93

Formaaltjenligst tilskrives Bygningsraadet § 39 agtede Kjøkkenrum; i saa Fald bør Rummet ikke oppebæres. Tinglist at blive meddelt med Erindringen.
Christiania d. 16 Oktober 1893

ad.
345-93.

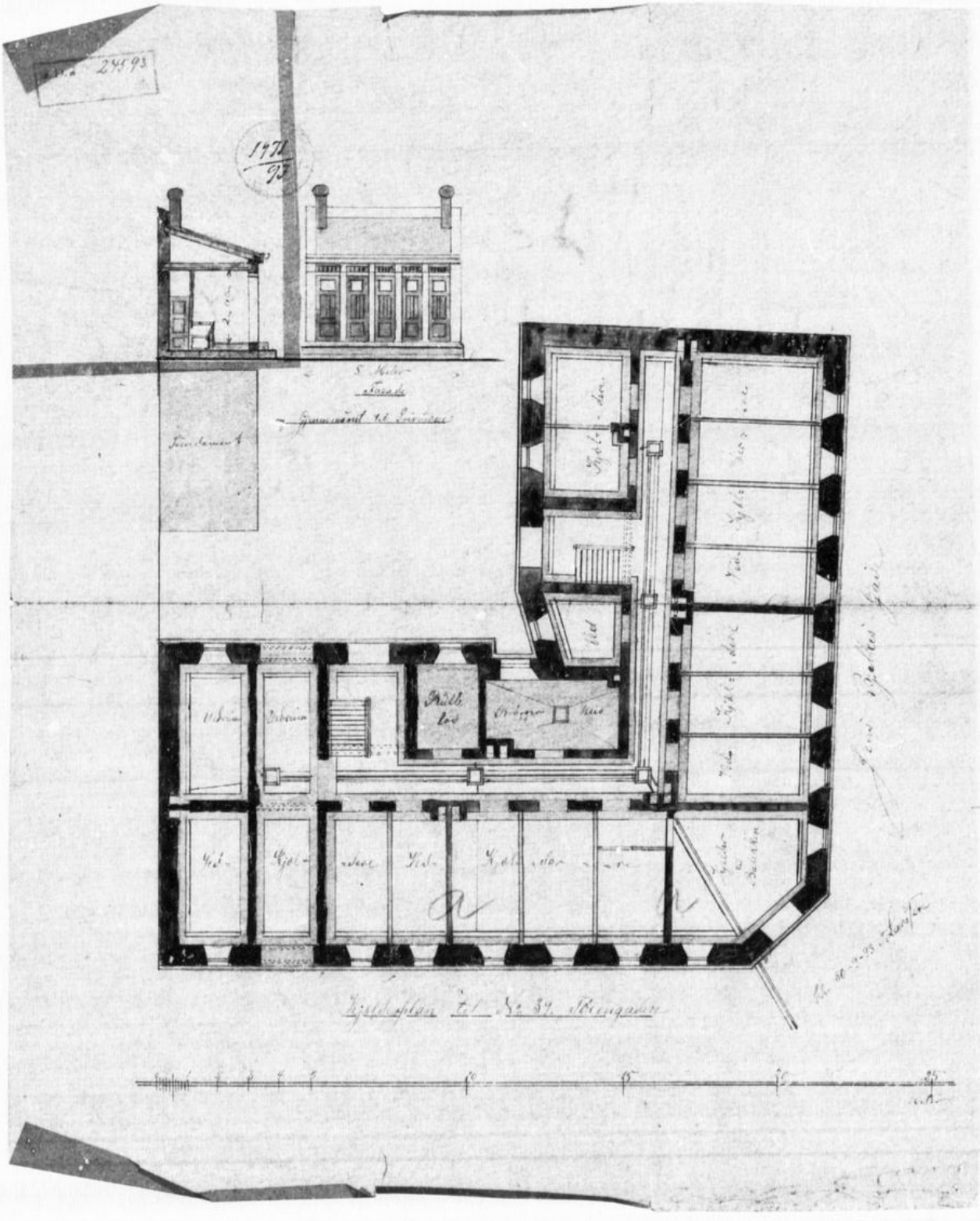
v 1272-93 L

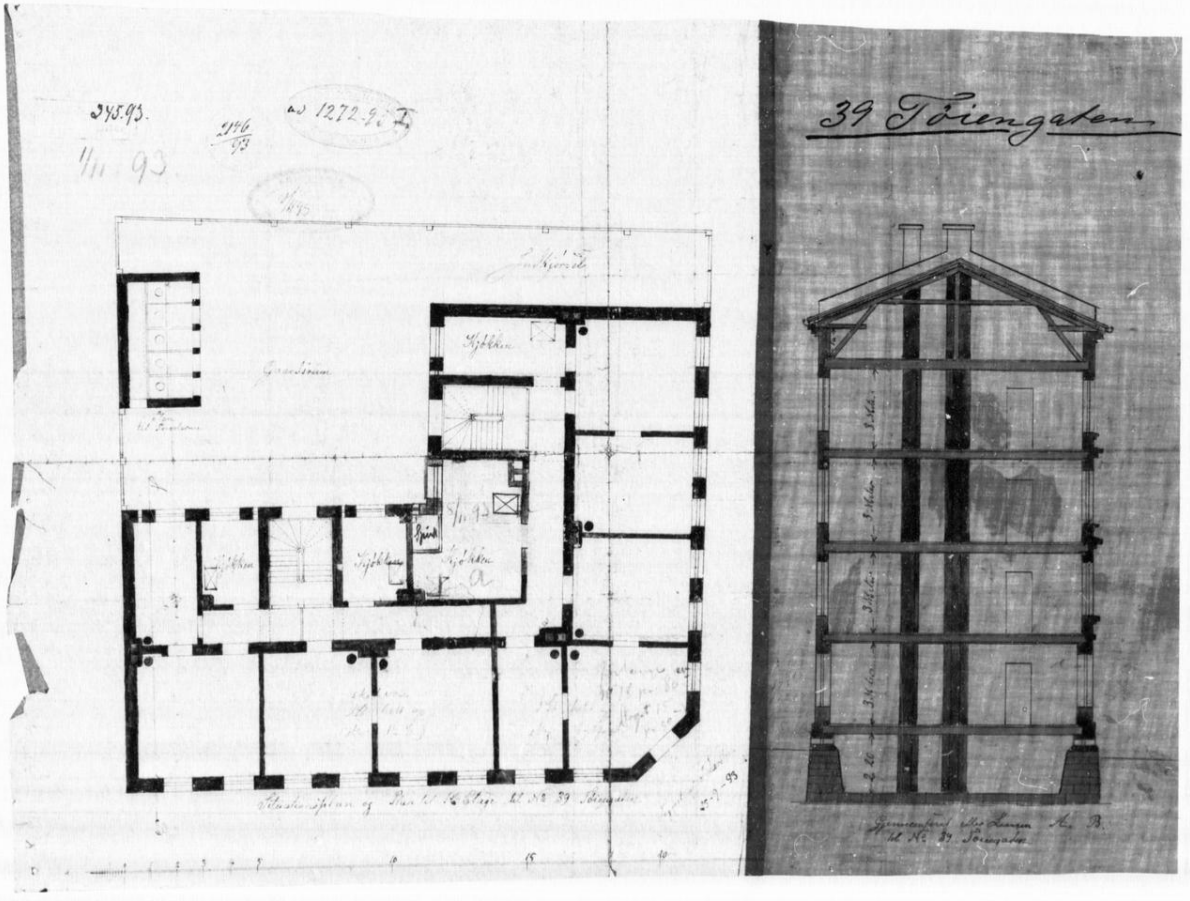
1/11.93.

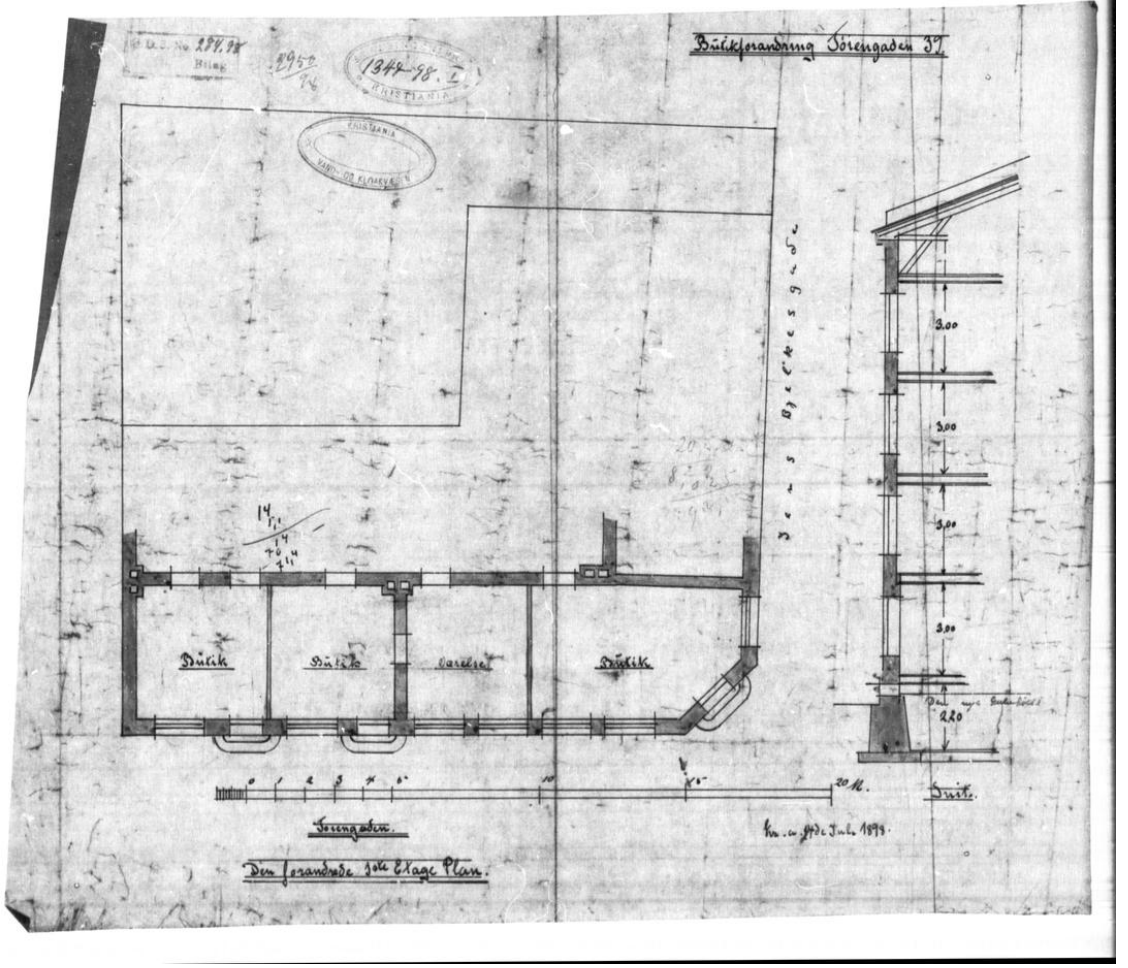


Plan of 2d 3d & 4th Story No 39 Fairmeadow

25-9-93




345.93.
1/11. 93.
39 Tøiengaten


Bygningsplan
Tøiengaten
Den forandrede 3die Etage Plan.

Tøyengt. 39

Jnr. 961/1934

W. C.

Innv.
3. Tegn.

Ø.d. BYGNINGSCHEFEN Rj.-Nr. 961/34 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innredn. for vannklosetter

på matr.-nr. 39. Tøiengaten

innlevert 7. juni 1934 Attestert

Sendes Oslo helseråd.
Oslo 14/6-34
Ø.kontoret.
A. Skilbrand

SB/VW.

Ad: 39 Tøiengaten, jnr. 579/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

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

Oslo helseråd den 13. juni 1934.

Efter bemyndigelse

Aug. d. Lindal

13 JUNI 1934

Sgnd. Bøg.

Ø.d. til innstilling
Oslo 14/6-34
Ø.kontoret

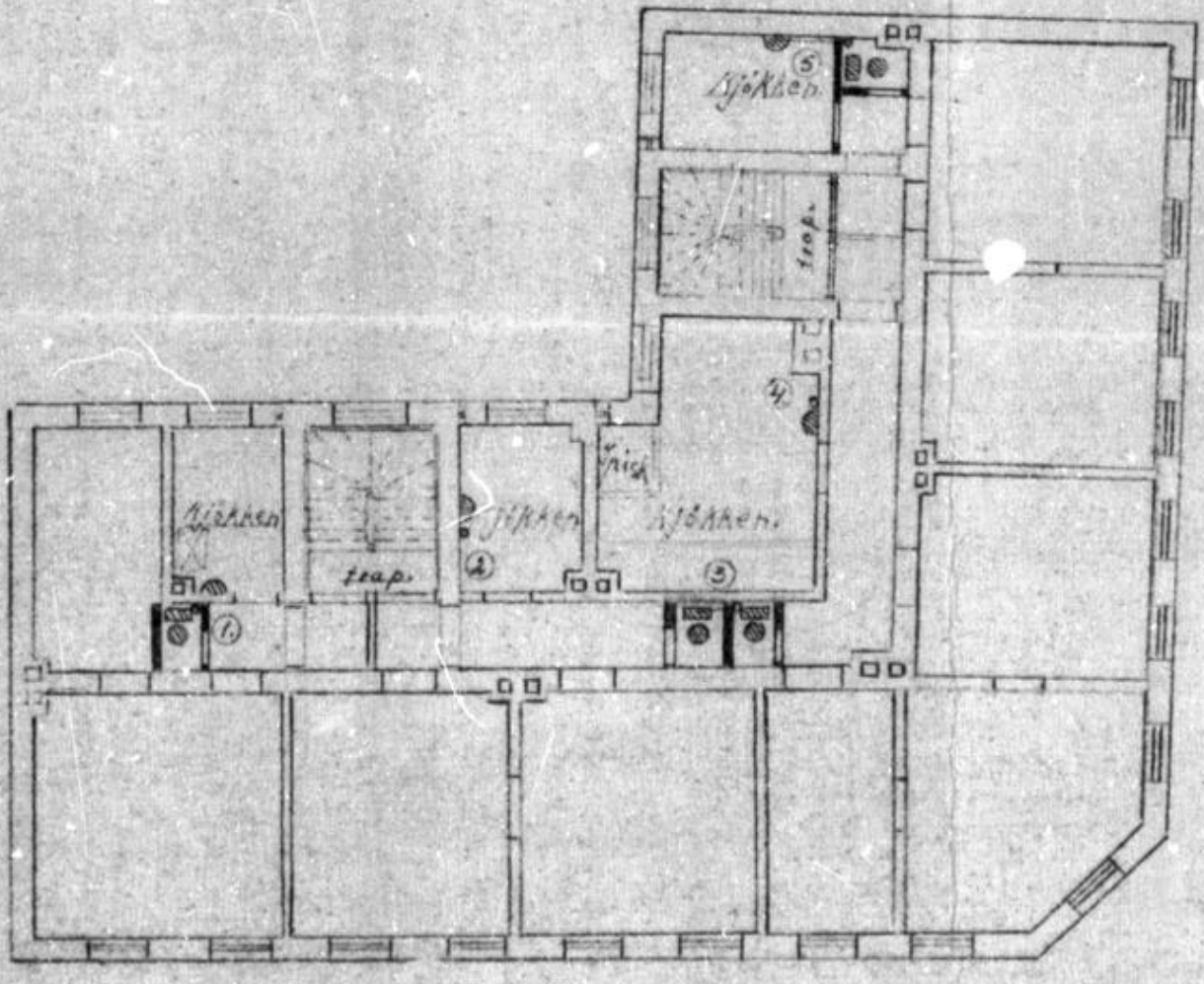
B.3.

BYGNINGSCHEFEN
R.J. No. 961/34
OSLO

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Tøiengaten nr 39.

M. 1/100



plan av 2den 3die 4de ETG.

S. Pedersen & Søn
Oslo 25/8 34.

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Tøyengata 39	Journalnr. 87/3448
Arbeidets og bygningens art	Rehabilitering og innr.leil. på loft	Innlevert 08.07.88
Byggherre	Svein Nicolaysen, Postboks 82, 0611 Oslo 6	
Anmelder	Ark. Arne Sødal, St. Olavsgt. 9, 0165 Oslo 1	

MOTTATT
3 - MAR 1989
Oslo Bygningskontroll

LT/RF

Oslo, den 6. juni 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-18-19-20-21-22-23-24-25 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Approbasjonen omfatter rehabilitering av eks.leilighet samt utbygging av loft med 4 leiligheter, og bygging av heis. Loftsleilighetene går over 2 plan og får fra hemsplan adkomst via vindeltrapp til loftsnivå med adkomst til 2 trapperom.

Vinduer og dører på hemsplan mot remningsvei skal utføres henholdsvis brannklassifisert F-30 og B-30 S.

Dekke for utkraget felleskorridor på loft skal være brannklassifisert A-60.

Heisen må anmeldes til heiskontrollen. Heissjakten skal utføres brannklassifisert A-60.
Der merket rød S skal være brannklassifisert A-60 S.

Plan over 3. etasje, korrigert 1. etasjeplan som viser tilstrekkelig klesboder, samt snitt-tegning av begge fløyer, må innsendes.

Det gjøres oppmerksom på at minste tillatte volum for soverom er 15 m^3. Se anmerkning på tegningen. Korrigert tegning må innsendes.

Minste bredde på svinget trapp skal være 1.15 m. (NB! transporter i trappen). Trapperepos skal ha minst samme dybde som trappelepets bredde.

Hva fasadene angår vises til at bygningen står oppført på byantikvarens "gule liste", status A.

Takarkene må beslås i samme farge som taket forøvrig og ikke ha takutspring. Taket må gis en relativt lys farge.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

G. Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

Fortsettes

MOTTATT
3 - MAR 1989
Oslo Bygningskontroll

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
overarkitekt

Liv Trengereid
avd.arkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] * 66 20 20
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Meldt GAB 6.12.89 T-E.

Rehabilitering og innr. leilighet på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.nr.
Tøyengata 39	Gnr.229, bnr.199	87/3448

Byggherre	Ansvarshavende
Svein Nicolaysen P.b. 82 - Bryn 0611 OSLO 6	Tømmerm. Sten E. Nilsen A/S Siv.ing. Helge Schjærve Entreprenørforretning P.b. 1270 - Vika 0111 OSLO 1

HD/tfn
Dato 6.12.1989
Saken behandles av: Hermund Danielsen

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen **1.3.90** Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Korr. plan- og fasadetegn. må innsendes, da det ikke samsvarer med det utførte. Kjellerplan må også innsendes.
2. Hvis garasjeplass ikke skal opparbeides i bakgård, må utomhusterrenget opparbeides og utomhusplan innsendes.
3. Loftet gjenstår for utbygging.
4. Håndløper i kjellertrapper.
5. Rekkverk monteres foran lavtsittende vinduer i trapper.
6. Glassfelt over dør i 1.etg. må gjenkles min. A-20 plater.
7. Attest for bruk av brannhemmende maling må innsendes.

Boder er for små

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O. Davidsen

Bygningsinspektør
Hermund Danielsen

Piper, rørleggerarbeid og alkomotorbåd (vel så bl. kontrollert av fyrenholdets brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett godkjente tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] * 66 20 20
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Rehabilitering og innr. leil. på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.nr.
Tøyengata 39	Gnr.229, bnr.199	87/3448

Byggherre	Ansvarshavende
Svein Nicolaysen P.b. 82 - Bryn 0611 OSLO 6	Tømmerm. Sten E. Nilsen A/S Siv.ing. Helge Schjærve P.b. 2664 - St. Hanshaugen 0131 OSLO 1

PJE/tfn
Dato 26.7.1991
Saken behandles av: Pål J. Engebretsen

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen **1.12.91** Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

Bygningskontrollen viser til Deres erklæring datert 2.7.91 om at arbeidene er ferdig. Ved kontroll den 18.7.91 ble det konstatert følgende:

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

2. Bod i begge trappeoppg. mangler tilfredstillende ventilasjon.

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

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

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

Overingeniør

Bygningsinspektør

Piper, rørleggerarbeid og alkomotorbåd (vel så bl. kontrollert av fyrenholdets brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett godkjente tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[B] ☎ 66 20 20
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Rehabilitering og innr. leil. på loft

Arbeidssted	Matr. nr.	Lnr.
Tøyengata 39	Gnr.229, bnr.199	87/3448

Byggherre

Svein Nicolaysen
P.b. 82 - Bryn

0611 OSLO 6

Ansvarshavende

Tømmerm. Sten E. Nilsen
A/S Siv.ing. Helge Schjærve
P.b. 2664 - St. Hanshaugen

0131 OSLO 1

PJE/tfn
Dato 26.7.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.12.91 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

6. Viser til melding om gjenstående arbeider datert 6.12.91, vedr. pkt. 1 og 2, kopi vedlegges.

1. Fasadetegn. mot bakgård må innsendes i 2 ekspl. Vedr. kjellerplan, se pkt. 5 i denne rapporten.

2. Må etterkommes.

Arbeidene under pkt. 3 - 7 er utført.

Det forutsettes at gjenstående arbeider blir utført snarest og senest innen 1.12.91.

Ferdigattest vil bli gitt når arbeidene er ferdig.

For bygningssjefen

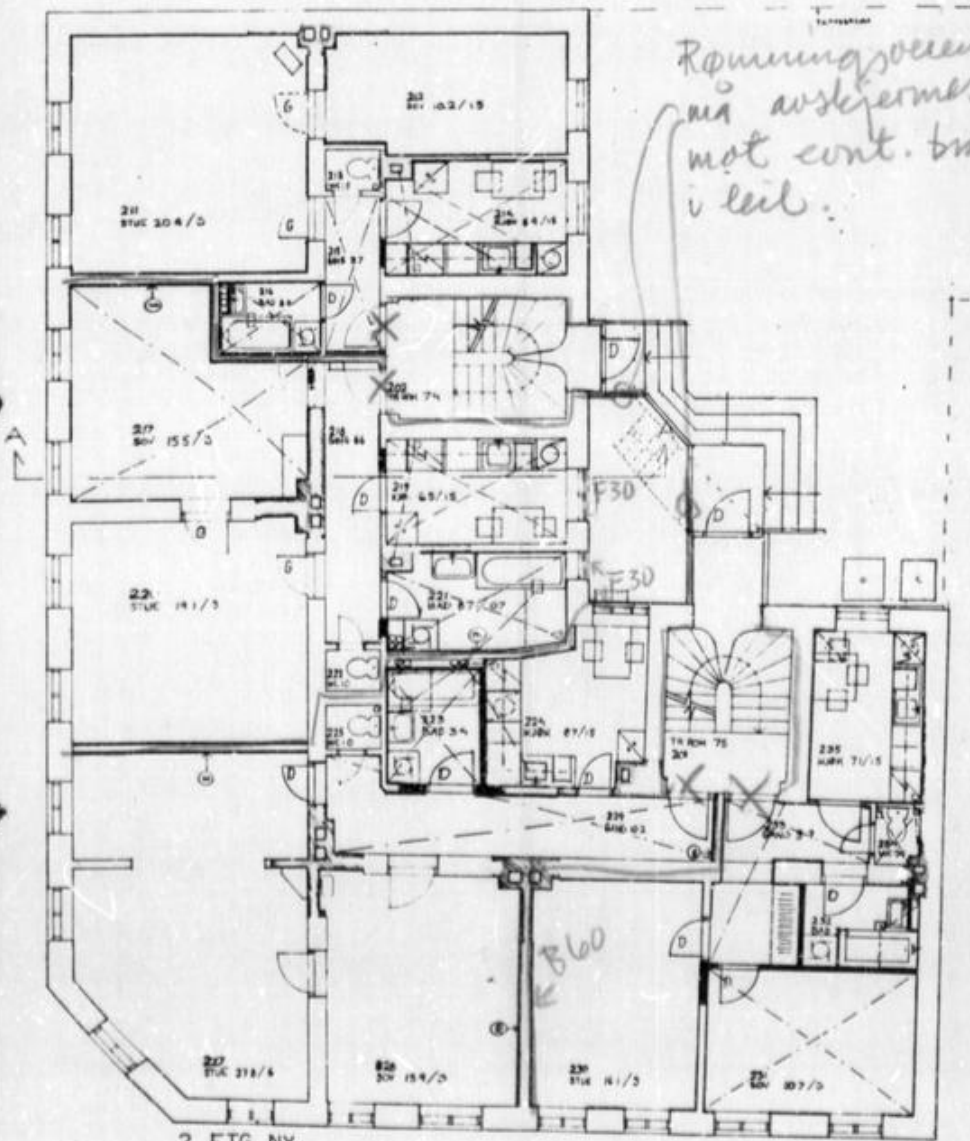
Overingeniør
Jan O. Davidsen

Gjenpart:
Bjørn Haakstad,
~~Baxe gt. 64~~ Tøyengt. 39.
~~0564~~ OSLO 5.

Byggeinspektør
Pål J. Engebretsen

Vedlegg.

Piper, rørleggerarbeid og ildsted(ovn) må ikke tas i bruk før kommunen ved vedkommende bransjeansvarlig (feiermester, rørlegger- og kloakkmester og ventilasjonsmester) har godkjent arbeidet. For bygg med tilluftsanlegg skal anmeldelsesbestemmelser, eller ett sett arbeidstegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilluftsanlegg, sendes Oslo Sivilforsvar.



2. ETG. NY

LEIEAREAL:

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

NR. 05 B

TEGNFORKLARING:

RIVING:

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

MOTTATT
3 - MAR 1989
Oslo Bygningskontroll

NY PLAN:

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 JAN. ...

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

28

TØYENGATA 39

REHABILITERING AV LEILIGHETER

2. ETG. PLANER

ARNE SØDAL

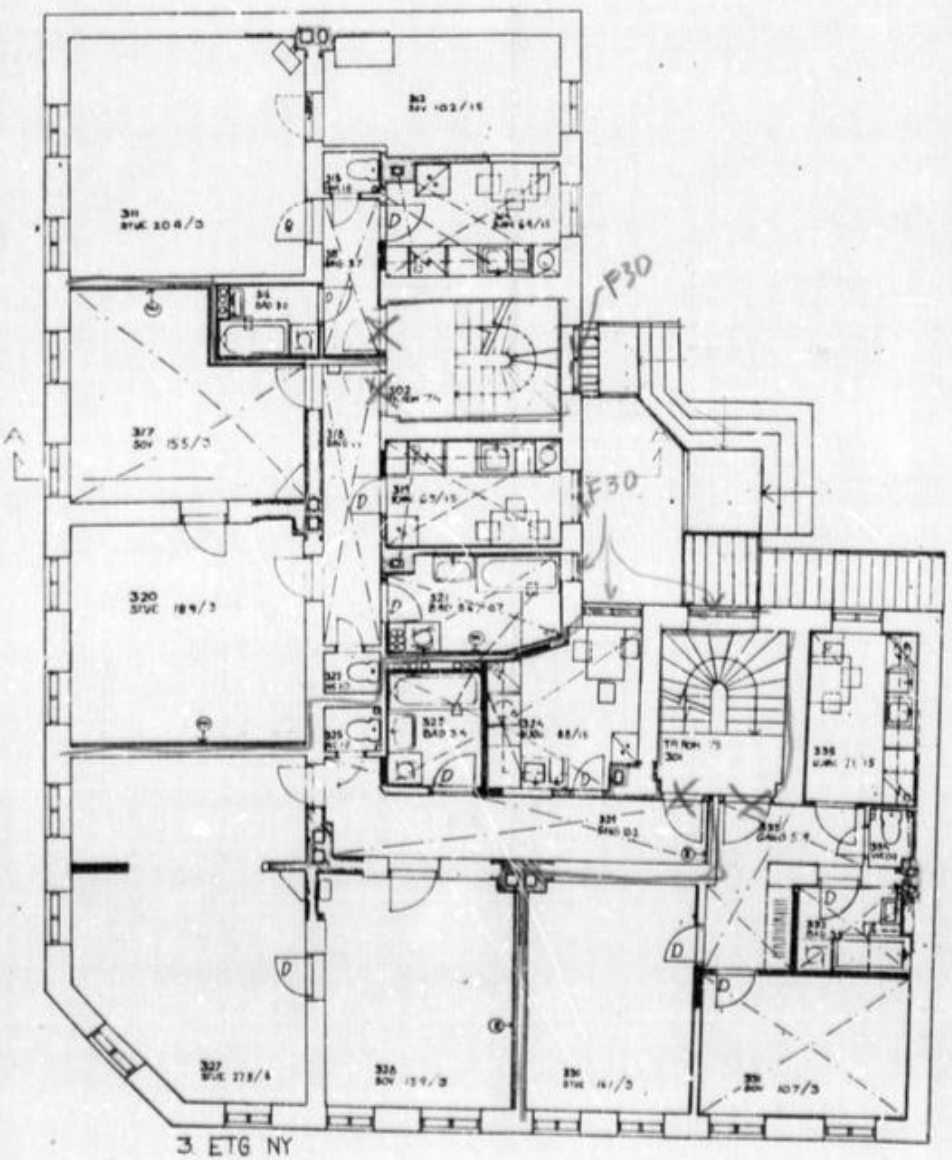
OSLO 2

25.06.87

105

M = 1:100

23/1-89	KORR	FJERNING AV NOS + NYE VENTILASJONSKANALER



3. ETG NY
LEIEAREAL:

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

NR. 06 B

TEGNFORKLARING:

RIVING:

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

MOTTATT 3 - MAR 1989 Oslo Bygningskontroll

NY PLAN:

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

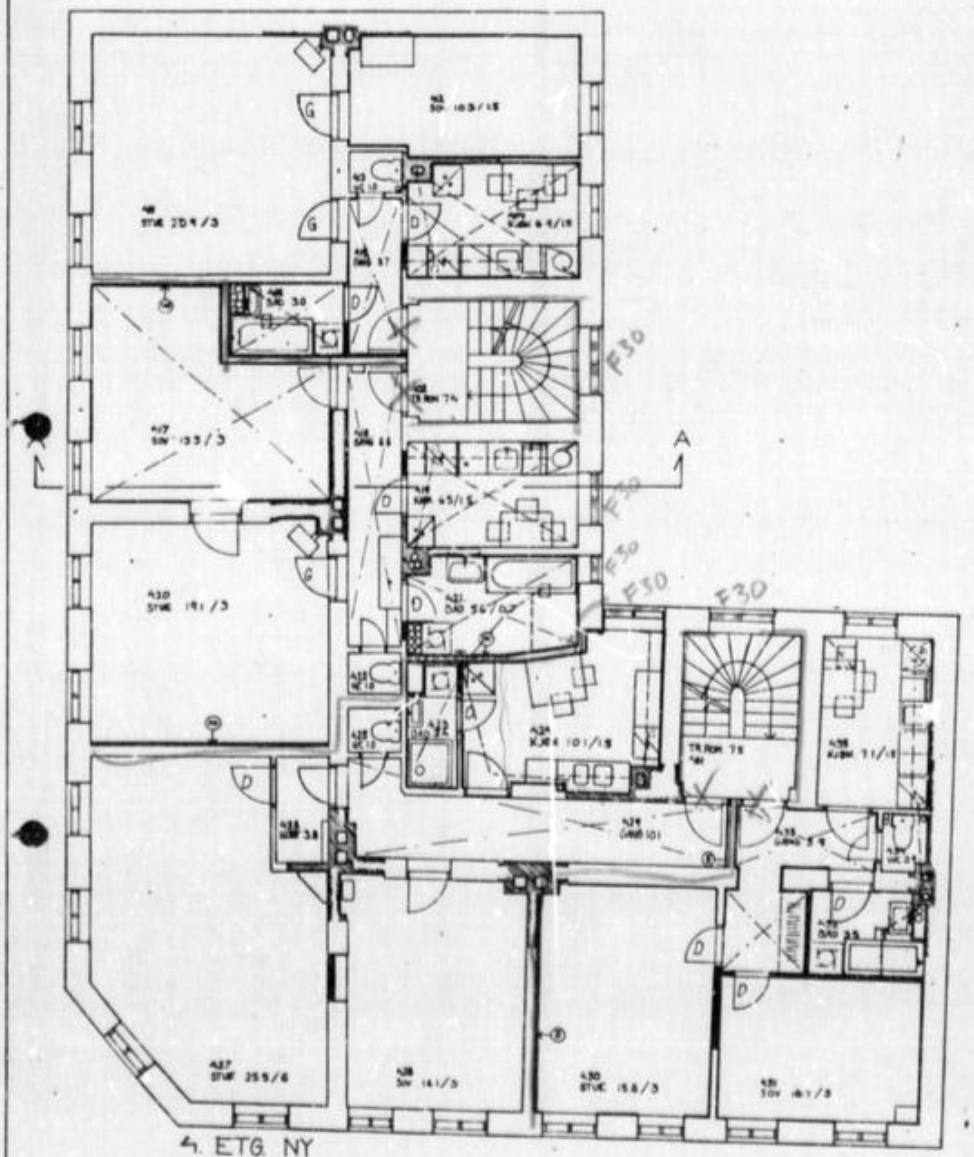
- Nye dører
- Nye vinduer
- Ny W.C.
- Ny servant
- Ny dusj
- Sluk
- Nytt badekar
- Varmtvannsbereder
- Oppvaskbenk
- Gryteskap
- Skuffseksjon
- Overskap
- Plass for kjøleskap
- Plass for komfyr
- Plass for vaskemaskin
- Sikringsskap/stigeledning

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 25 JAN. 1989

TECNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

27

TØYENGATA 39	25.06.87		
REHABILITERING AV LEILIGHETER			
2. ETG. PLANER (3. etg)	104		
ARNE SØDAL, arkitekt MNAL, OSLO	M = 1:100	23/1-89 KOKR	FJERNING AV REIS + NYE VENTILASJONSKANALER



4. ETG. NY

LEIEAREAL:

LEIL.	NR4A	501M²
LEIL.	NR4B	622M²
LEIL.	NR4C	770M²
LEIL.	NR4D	481M²

NR. 07 B

TEGNFORKLARING:

RIVING:

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

MOTTATT
3 - MAR 1989
Oslo Bygningskontroll

NY PLAN:

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 5 JAN. ...9

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

29

TØYENGATA 39	25.06 87		
REHABILITERING AV LEILIGHETER			
4. ETG. PLANER	106		
ARNE SØDAL, arkitekt mnaa, OSLO	M = 1:100	23/1 - 89	FJERNING AV HEIS OG ANNONST BALKONG + NYE VENTILASJONSKANALER
		KORR	

Plan- og bygningsetaten

Oslo

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

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

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

Ferdigattest - Tøyengata 39

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202209048

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/9

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

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

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

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

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

Ferdigattest - Tøyengata 39 A - Bunnledninger og vanninnlegg

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

enhet byggesaker offentlig infrastruktur

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

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0113/25
Vår referanse: 3679810/25768416
Bestilling: C3 2025-02-18 (5) 81

Dato
18.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
74424	105	27.10.1989	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	229	199	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/74424/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

DAGBOKFØRT

27.OKT.89 074424

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

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

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
229	199		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Svein Nicolaysen	

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

[ ] bruksenhetenes areal
[X] eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

Hva loftsetasjen angår

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/74424/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

6. Fordelingsliste

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

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

7. Supplerende tekst

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

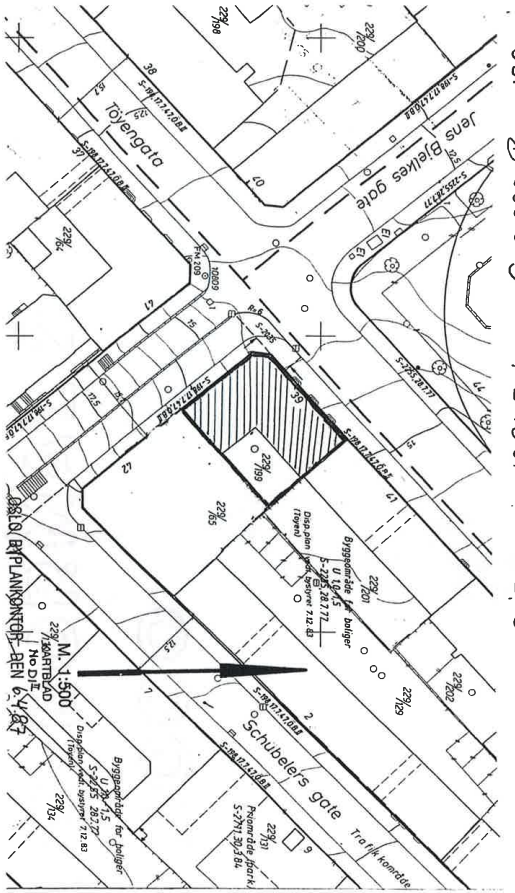
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
25.10.89	Svein Nicolaysen
Sted: Oslo	

Tinglysingsstempel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/74424/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

SIDE 1

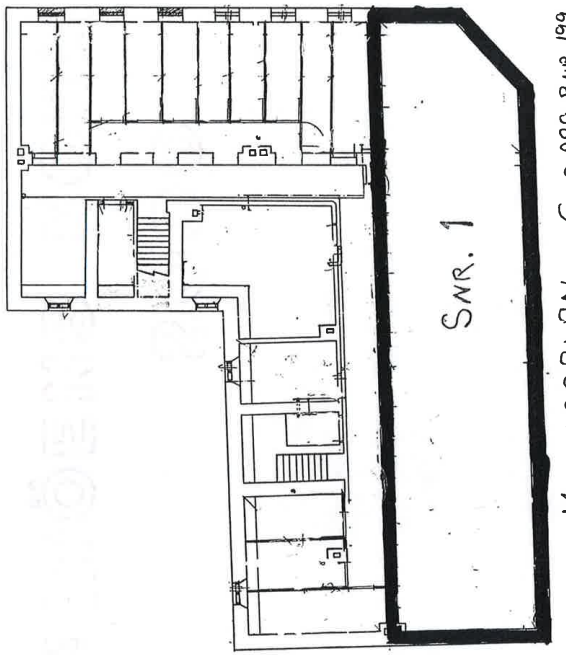
SITUASJONSPLAN GNR. 229, BNR. 199 i OSLO KOMMUNE



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/74424/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/74424/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

SIDE: 2



KJELLERPLAN GNR. 229, BNR. 199 i Oslo KOMMUNE

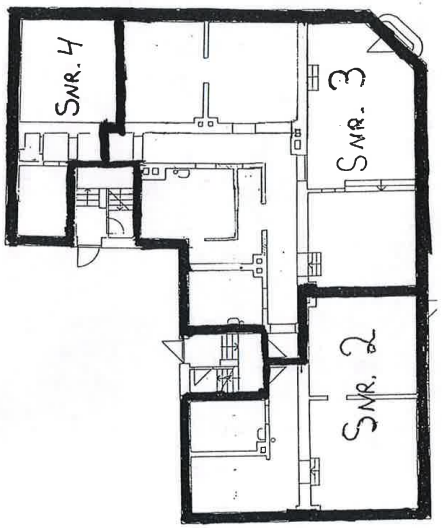
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/74424/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/74424/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

SIDE: 3

GNR. 229, BNR. 199

OSLO KOMMUNE



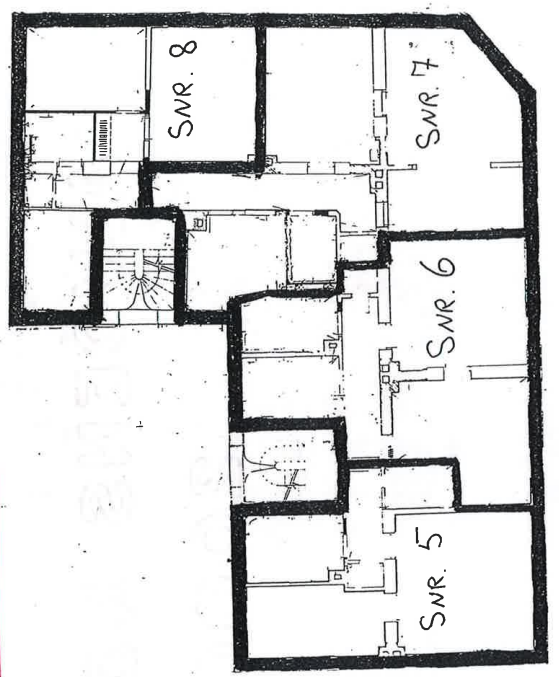
1. ETASJEPLAN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/74424/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/74424/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

SIDE: 4

GNR. 229, BNR. 199
I
OSLO KOMMUNE



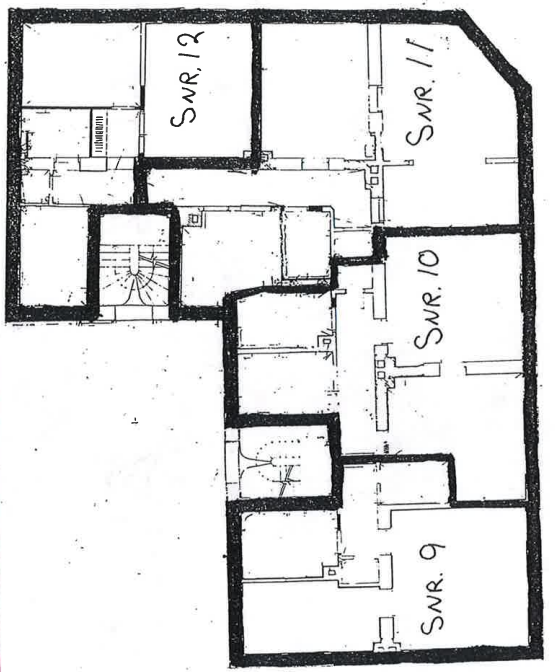
2. ETASJEPLAN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/74424/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/74424/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

SIDE: 5

GNR. 229, BNR. 199
i
OSLO KOMMUNE



3. ETASJEPLAN

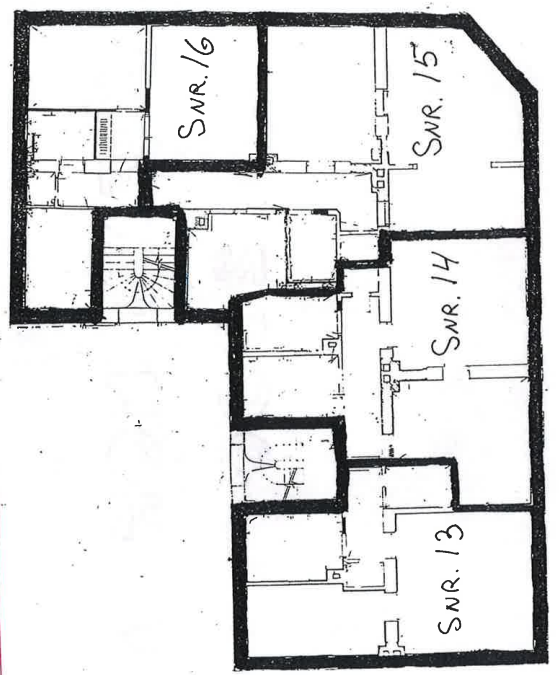
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/74424/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/74424/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

SIDE: 6

GNR. 229, BNR. 199

OSLO KOMMUNE



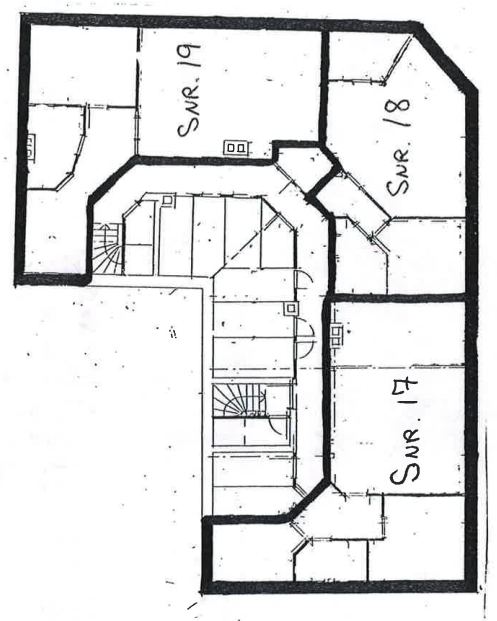
4. ETASJEPLAN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/74424/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/74424/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

SIDE: 4

GNR. 229, BNR. 199
i
Oslo kommune

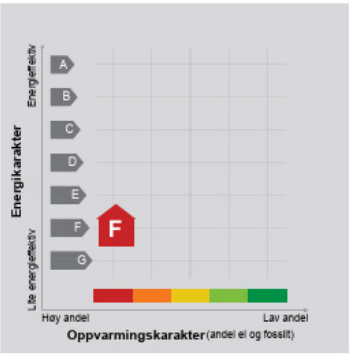


LOFTSPLAN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/74424/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

ENERGIATTEST

Adresse	Tøyengata 39A
Postnummer	0578
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	199
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80582757
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-82735
Dato	20.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1895
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0113/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tøyengata 39A 0578 OSLO

Betegnelse: Gnr 229, bnr 199, snr 10 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no