NORDVIK

# Tøyengata 37B

1 soverom | 41 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Tøyengata 37B

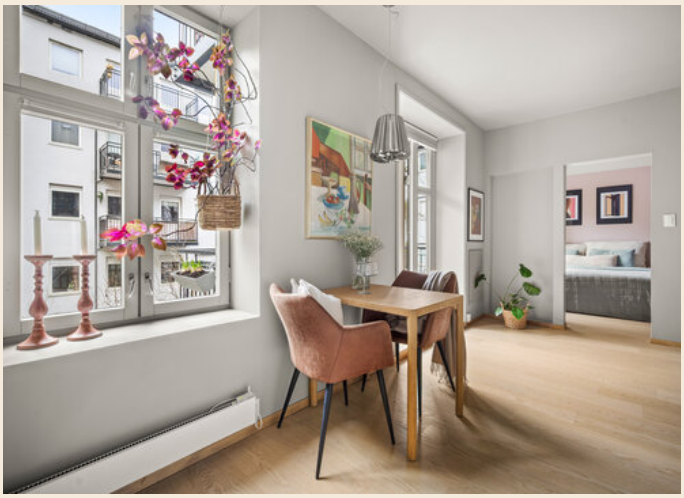
## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 26 | Om boligen |
| 37 | Nabolagsprofil |
| 39 | Vedlegg |
| 63 | Andre vedlegg |
| 131 | Kontaktinfo |
| 134 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 137 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 138 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 19.03.2026









# Nøkkelinformasjon

Lys og herlig 2-roms med funksjonell planløsning og solrik balkong. Vendt mot bakgård. Tilbaketrukket og populært

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 300 000,-** |
| Omkostninger | **115 730,-** |
| Totalpris | **4 690 067,-** |
| Fellesgjeld | **274 337,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **4 614,-** |
| BRA-i | **41 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1904** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

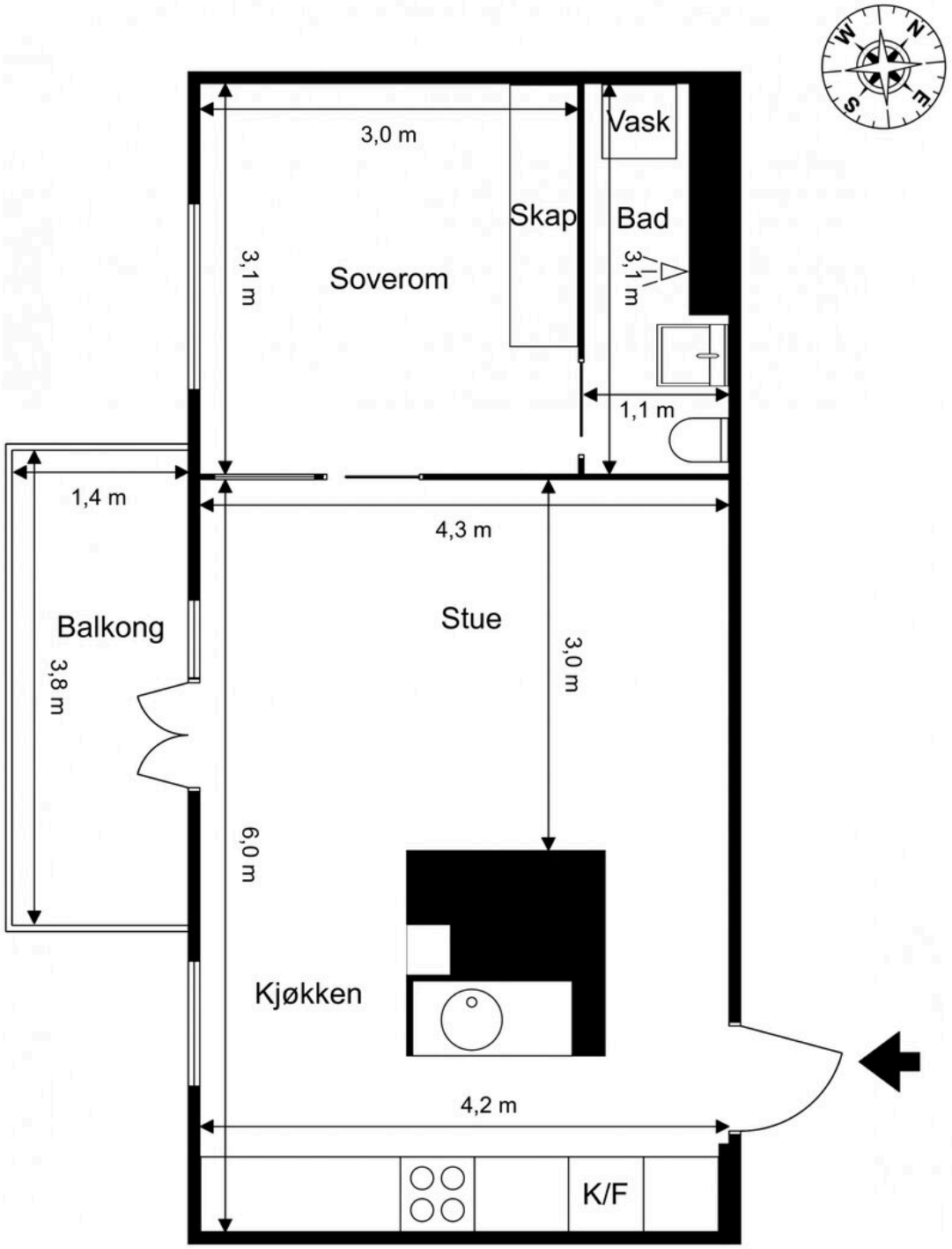
Velkommen til Tøyengata 37B - en lys og herlig 2-roms med en solrik balkong på ca. 6 kvm. Leiligheten har en behagelig atmosfære, gode rom og vender i sin helhet mot en stille og hyggelig bakgård. I tillegg til svært sentral og populær beliggenhet er dette en leilighet og område du vil trives godt i.

Kort fortalt:
Meget funksjonell planløsning
Innbydende stue og kjøkken i åpen løsning med naturlige "soner"
Nydelig 1-stavs eikeparkett fra 2021
Sydvestvendt balkong med gode solforhold
Lave felleskostnader med internett inkludert
Rolig og tilbaketrukket, samtidig som man er midt i smørøyet
Godt med lagringsplass i to eksterne boder (oppgangen og kjeller)
Gode kollektivforbindelser
Like ved Botanisk Hage
Flere populære restauranter og nisjebutikker i umiddelbar nærhet

# Planløsning

**Kjeller**
Total BRA: 3 kvm

## Tøyengata 37B, 0578 Oslo
2. Etasje




FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


































AEG






B
B





# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
5-0141/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Tøyengata 37B, 0578 OSLO
Gnr 229, bnr 197, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selger**
Martine Frednes Modalsli

**Kjøpesum og omkostninger**
4 300 000,- (Prisantydning)
274 337,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 574 337,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
114 350,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
115 730,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 730,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 690 067,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 703 067,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1904

**Etasje**
2

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 46 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm.
BRA-e: 2 kvm. Bod i trappoppgangen
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Ikke målbare arealer:

Kjellerboden har et gulvareal på ca. 9 kvm. Deler av areal i kjellerbod er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde (under 1,9m).

**Innhold**
Leiligheten inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 6 kvm I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder, én i trappeoppgangen på 2 kvm, og én i kjeller på 3 kvm (ca. 9 kvm i gulvareal).

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

**Modernisering og påkostninger**
2021:
- Byttet gulv
- Malte fronter på kjøkken
- Malte soverom
- Ny vaskemaskin, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn
- Satt opp leddede dusjdører

2022:
- Ny koketopp (ny sikring)

2023:
- Beiset terrassegulv

2025:
- Malt stue

**Sammendrag selgers egenerklæring**
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Satt opp leddet dusjdører - gjorde dette selv i 2021

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Badet ble pusset opp før forrige eier.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Badet ble pusset opp før forrige eier, så jeg fikk ikke noe dokumentasjon når jeg kjøpte leiligheten

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thorendal - rehabiliterte taket i 2018 eller 2019. Flere leiligheter fikk balkong - vet
ikke hvem som gjorde det, eller når de ble oppført

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Satt opp ny sikringskurs da jeg byttet koketopp i 2022.
Utført av elektriker. Jeg har ikke samsvarserklæring på dette da det ble gjort av min svoger, helt gratis. Han er aut. elektriker og
elektroingeniør og jobber i et elektrikerfirma. Det er utført el sjekk etter at han byttet sikring, og det var ingenting å anmerke på
det dette. Hadde el sjekk fra Elvia i 27.03.25. Avvik: Tetting av kabelinnføring i topp og bunn av sikringsskap -
Avvik utført av:
Ingeniør Hans Becker Sakes avsluttet hos Elvia: 30.07.25, har samsvarserklæring på dette

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Hadde el sjekk fra Elvia i 27.03.25. Avvik: Tetting av kabelinnføring i topp og bunn av sikringsskap. -
Avvik utført av: Ingeniør Hans Becker Sakes avsluttet hos Elvia: 30.07.25

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har ikke parkeringsplasser

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Byttet oppvaskmaskin i 2021. Byttet ikke rør, bare selve oppvaskmaskinen.

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: De bygget om deler av loftet tidlig på 2000-tallet, usikker på når. Det er ikke i B oppgangen, men A

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er en løs flis på badet i dusjen, det har vært sånn siden jeg kjøpte leiligheten i 2021. Stygg silikonfug i dusjen - vært
sånn siden jeg kjøpte i 2021

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)
Ja
Beskriv: Når det regner mye så kommer det vann i kjelleren. Dette har vært undersøkt flere ganger, å det er tydeligvis sånn
byggene ble bygd i 1904. Det blir aldri fuktig i min bod, men kjelleren er ikke oppvarmet. Det er avfukting i kjelleren.

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

Beskriv: Noen av de små vinduene på toppen klarer jeg ikke åpne. Tror de er malt fast.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Fikk avvik på el-sjekk i 2025. Det var ikke godt nok isolert øverst og nederst i sikringsskapet. Det ble utbedret og saken
avsluttet i 2025.

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

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte leiligheten i 2021

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?
Salgsoppgave og takstrapport fra når jeg kjøpte boligen i 2021

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Sameiet er en såkalt 1890 gård. Sameiet hadde brannvesenet på befaring i 2025 og fikk avvik. Disse avvikene skal
rettes opp i. Styret har sendt ut mail om informasjon til årsmøtet. Der har det blitt informert om at vi kan finansiere
oppgraderingen ved å ta opp lån (200 000), eller betales som en engangsbetaling eller en kombinasjon. Om det blir tatt opp lån
så blir det økt husleie på mellom 80-120 kr, eller en engangsbetaling (muligens delt opp) på 8000 kr eller en kombinasjon av
de. Dette skal stemmes over på generalforsamlingen. Kjøper får mulighet til å gi beskjed hva jeg skal stemme. Ingenting er
bestemt enda, men vi har fått tilsendt et skriv om arbeidet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapport at ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er i følge selger samsvarserklæring på følgende arbeid: Tetting av kabelinnføring i topp og bunn av sikringsskap.

**Bygningssakkyndig**
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

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

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 30dB/B30.

Innvendige overflater:
- Kjøkken, stue og soverom: 1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger og i himling.
- Bad: Flis på gulv og flis på vegger og malt overflate i himling.

Takhøyder:
- Stue: 2,63 m
- Bad: 2,36 m

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Balkong stue TG2 gis grunnet overflater rekkverk.
- Vinduer og dører: TG2 gis grunnet alder, overflate, vindu/ytterdør/skyvedør tar i karm ved bruk, tetningslister.
- Kjøkken - Overflater og innredning: TG2 gis grunnet front til oppvaskmaskin subber mot vegg.
- Kjøkken - Avtrekk: TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
- Vannledninger: TG2 gis grunnet alder.
- Varmtvannsbereder: Felles kjeller: TG2 gis grunnet avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.
- Våtrom: Bad - Overflater: TG2 gis grunnet feil fall til sluk, overflater bad/dør, misfarget silikonfuge.
- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk: TG2 gis grunnet synlig bruk av membran kan ikke fastslås, alder.
- Våtrom: Bad - Sanitærutstyr: TG2 gis grunnet manglende drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje, krakkelering i servant.
- Våtrom: Bad - Ventilasjon: TG2 gis grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

Elektrisk anlegg er ikke gitt en tilstandsgrad, men er beskrevet på følgende måte:
Avvik registret:

Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling på varmtvannsbereder etter dagens krav i felles kjeller. Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav. Det kan være fare for
varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg). Avviket må utbedres i samråd med styret.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 30.07.2025ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue
- Taklampe over spisebord

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

**Adgang til utleie**
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**
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- Gulvvarme på bad

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 204 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 4 614,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett (GlobalConnect): kr. 269, varmtvann, nedbetaling av fellesgjeld, renhold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold m.m.

På bakgrunn av pålegg om brannoppgradering fra Brannvesenet vil det komme en økning i felleskostnadene og eller en engangskostnad.
Ved en engangskostnad utgjør det ca. 8000 per seksjon.
Ved økning i felleskostnader vil det utgjøre en økning på ca. 80-120kr, avhengig av størrelse/fellesgjeld.
seksjonen har i dag.

Styret planlegger også å øke felleskostnadene ca 5% de neste årene for å fortsette å ha en sunn og forutsigbar økonomi, uten at vi må ta opp lån for uforutsette utgifter.

Se vedlagte "Informasjon om årsmøtet 2026" for nærmere informasjon.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 050 737,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 202 949,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet

eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Bs Tøyengata 37, orgnr. 982402549

**Om sameiet**
Sameiet består av 24 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
Sameiets navn er BS Tøyengata 37, og har gårdsnummer 00229 og bruksnummer 0197 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.01.1990.

Aktuelt:
For å kontakte styret mailer du styret37@gmail.com.
Vi har Unloc - en App som åpner alle felles dører. Kontakt styret for å få tilgang. For å bestille inn nye systemnøkler til din enhet må du kontakte styret. Disse koster rundt 550-600kr.
Vi har en egen Facebook side: Tøyengata 37 der vi legger vi legger ut relevant informasjon fortløpende

Felleskostnadene ble økt i 2026 grunnet forhøyet rente og kommunale tjenester, samt at sameiet skal ha en sunn økonomi. Felleskostnadene ble økt med 10%.

2023: Byttet alle brannslokningsapparater i fellesarealene
2018: Oppussing av fasade/ rehabilitering av tidligere ufullstendig arbeid Bytting av tak
2018: Malt oppganger
2014: Nye balkonger

Fremtidige planer:
Vi ønsker å gjøre uteområdene hyggeligere og har planer om en større forbedring av bakgården. Det er satt av penger til dette, og var egentlig planlagt utført i nær fremtid. Grunnet generelt høye materialkostnader og generelle kostnader (renter og strøm) så har styret besluttet å avvente en større oppgradering grunnet usikre tider. Vi kommer fortsatt til å utføre mindre forbedringer for at trivselen og uteområdet blir mer hyggelig. Forbedring av uteområdene kommer ikke til å påvirke felleskostnader eller fellesgjeld.

Annet:
Bygget er gammelt og ligger i en bakke. Ved mye regnvær kommer det inn vann i kjelleren. Dette er helt normalt i slike gamle bygg og gjelder kun de innerste bodene. Dette løses enkelt ved at de berørte bodene bruker Europaller eller lignende for å stable ting i sine respektive boder, at man ikke legger ting direkte på gulvet.

**Styregodkjennelse**

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 274 337,-pr. 12.03.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207624306
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,59%
Restsaldo 10 103 790,00
Innfrielsesdato: 30.10.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en sameier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207624306
Restsaldo: 274 337,03
Kapitalkostnader: 1 985,94
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 361,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kroner 136 918. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 0.

regnskapet for 2025 og budsjett for innværende år vil være tilgjengelig ved innkalling til årsmøtet 2026.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Alt dyrehold skal klareres med resten av trappeoppgangen/nærmeste berørte naboer.

**Sameiets forsikring**
Gjensidige forsikring
Polisenr. 2438841

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 827 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.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten befinner seg sentralt på Tøyen, med kun noen få minutters gange fra Tøyen Torg med sine butikker, bibliotek, kafeer og utesteder. I umiddelbar nærhet ligger også Kampen bydel med sitt særegne, trivelige og barnevennlige miljø mens Grønland og Grünerløkka med sitt yrende folkeliv både morgen og kveld, ligger en 10 minutters spasertur unna. Vakre Botanisk Hage ligger like ved, i tillegg er det få minutters gange unna de sentrale bygatene.

På Tøyen finner du blant annet Tøyen Torg, som virkelig har fått et løft de siste årene, hvor det er åpnet mange hyggelige kaféer og spisesteder. Her har du blant annet det populære pizza- og utestedet Postkontoret, Wasabi Sushi, Anatolia, Skatten m.m. På Tøyen finner du også Brutus Mat og Vinbar byr på spennende småretter og nydelig naturvin. Rett ved finner du dagligvarebutikker som Kiwi, Rema1000, Extra og søndagsåpne butikker som Joker og Bunnpris.

På Grønland finner du blant annet Grønlandskvartalene, som er knutepunktet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer rett ved Teaterplassen. På Grønland har man alt innen gangavstand. Alt fra trikk, T-bane, bussforbindelser, Oslo S og Karl Johan. Noen av Oslos mest populære utesteder finner man også her, som for eksempel Oslo Mekaniske Verksted, Pigalle og Dattera til Hagen. Grønland Basar med blant annet Vinmonopol og spisesteder er rett ved. Teaterplassen er Grønlands solfylte samlingspunkt, hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og populære barer/puber. Grünerløkka som også ligger en liten gåtur unna.

Om man ønsker en gåtur eller en avslappende dag i parken, finner man blant annet Botanisk Hage, Tøyenparken, Kampen park og Sofienbergparken med flotte parkmessige fasiliteter for late sommerdager. Gode treningstilbud og idrettsfasiliteter som f.eks. SATS på Kampen, Carl Berner, Grünerløkka og Bjørvika, Fresh Fitness m.m. Den store attraksjonen Øyafestivalen med flere kjente og internasjonale artister avholdes i Tøyenparken i august og ligger kun 5 min gange fra leiligheten. Det er kun 10 minutters gange til sentrum. Bjørvika ligger også godt innen rekkevidde og her du kan besøke Operahuset, Deichman bibliotek og Munch-museet. Her kan du også ta en tur ut til den flotte badeplassen ved Vannkunsten eller på Sørengkaia.

Kort vei til T-banestasjon på Tøyen og bussholdeplasser. Veien er heller ikke lang ned til Oslo S med Flytoget, trikk, tog, T-bane og buss i alle byens retninger. Det er også bysykkel-stativer i området som er et ypperlig fremkomstmiddel på sommerhalvåret.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1904.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for rehabilitering takoppløft fra 2021.
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for utskiftning av bæresystem ved rehabilitering av balkonger fra 2018.
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for innredning av loftsleiligheter fra 2003.

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

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

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

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

Pågående byggesaker i området (utvalgte):
Jens Bjelkes gate 43 - rehabilitering av fasader
Saksnummer: 202515246

Jens Bjelkes gate 43 - installasjon av brannalarmanlegg
Saksnummer: 202510287

Sørligata 10 - installasjon av brannalarmanlegg
Saksnummer: 202510285

Tøyengata 35 B - oppdeling av leilighet
Saksnummer: 202515042

Sørligata 8 D/E - mulig ulovlig bruksendring til moské
Saksnummer: 202505124

Tøyengata 36 A - c - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202511183

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

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

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

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

301/229/197/11:
10.04.1897 - Dokumentnr: 900840 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1902 - Dokumentnr: 910714 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1903 - Dokumentnr: 900539 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1904 - Dokumentnr: 921231 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1906 - Dokumentnr: 900397 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om forstøtningsmur
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1932 - Dokumentnr: 991089 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om forstøtningsmur
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1961 - Dokumentnr: 509715 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:197
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1990 - Dokumentnr: 442 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:197 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1992 - Dokumentnr: 50240 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1253/1316
Ny seksjon:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/1316

18.07.2003 - Dokumentnr: 44798 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/1510
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/1510
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/1510
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/1316

18.07.2003 - Dokumentnr: 44798 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/1510

27.02.1991 - Dokumentnr: 10515 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:4

Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:5
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:6
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:7
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:8
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:9
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:10
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:11
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:12
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:13
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:14
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:15
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:16
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:17
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:229 Bnr:64 Snr:18
Rett til anlegge og vedlikeholde tekn. anl. samt rett til atkomst og bruk.  Kan bare slettes av Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:197 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Det gjøres herunder oppmerksom på følgende: Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger: Det er foretatt endring av opprinnelig planløsning ved at innervegger er fjernet samt omgjøring av
kjøkken.

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike

avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

både selger og kjøper.

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 743,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging  kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg er p.d.d estimert til kr. 25 850,-

Samlet skal selger betale kr. 132 893,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 22. mars 2026

**Megler**
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

**Meglerforetaket**
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

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

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

# Tøyengata 37B

Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 185 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Vahl skole (1-7 kl.)** | 203 elever, 13 klasser | 4 min / 0.3 km |
| **Tøyen skole (1-7 kl.)** | 342 elever, 19 klasser | 4 min / 0.3 km |
| **Lakkegata skole (1-7 kl.)** | 451 elever, 23 klasser | 9 min / 0.7 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)** | 431 elever, 30 klasser | 13 min / 1 km |
| **Jordal skole (8-10 kl.)** | 617 elever, 44 klasser | 16 min / 1.3 km |
| **Hersleb videregående skole** | | 7 min |
| **Elvebakken videregående skole** | 576 elever | 16 min / 1.3 km |

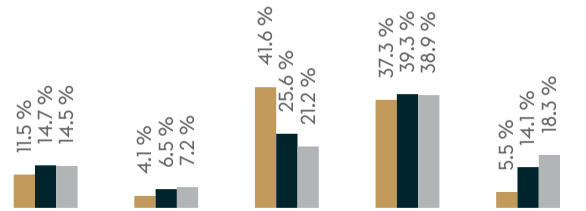
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Tøyenkirken** | Linje 5N, 60 | 1 min / 0.1 km |
| **Tøyen** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 7 min / 0.5 km |
| **Heimdalsgata** | Linje 17 | 9 min / 0.8 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 15 min / 1.2 km |
| **Oslo Gardermoen** | | 38 min |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Enerhaugen barnehage (1-5 år)** | 27 barn | 3 min / 0.2 km |
| **Langleiken barnehage (1-5 år)** | 30 barn | 4 min / 0.3 km |
| **Lakkegården barnehage (1-5 år)** | 60 barn | 5 min / 0.4 km |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

### Naboskapet

Høflige 62/100

### Kvalitet på skolene

Bra 51/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Tøyenhagen balløkke | 2 min |
| Schubelersgate friområde balløø... | 3 min |
| Tøyen Fitness og Tr.senter | 3 min |
| CrossFit Gamlebyen | 5 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




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

# Tøyengata 37B
# 0578 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1904 |
| BRA: | 46 $m^2$ |
| BRA-i: | 41 $m^2$ |
| Rapportdato: | 17.3.2026 (Gyldig til 17.3.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 | 10 | 0 | 0 |

Supertakst

GNR: 229 BNR: 197 SNR: 11

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Tøyengata 37B
0578 Oslo

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40993

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Balkong, terrasse, platting: Balkong stue | TG2 gis grunnet overflater rekkverk. |
| Vinduer og dører | TG2 gis grunnet alder, overflate, vindu/ytterdør/skyvedør tar i karm ved bruk, tetningslister. |
| Kjøkken - Overflater og innredning | TG2 gis grunnet front til oppvaskmaskin subber mot vegg. |
| Kjøkken - Avtrekk | TG2 gis grunnet kullfiltervifte. |
| Vannledninger | TG2 gis grunnet alder. |
| Varmtvannsbereder: Felles kjeller | TG2 gis grunnet avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist. |
| Våtrom: Bad - Overflater | TG2 gis grunnet feil fall til sluk, overflater bad/dør, misfarget silikonfuge. |
| Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk | TG2 gis grunnet synlig bruk av membran kan ikke fastslås, alder. |
| Våtrom: Bad - Sanitærutstyr | TG2 gis grunnet manglende drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje, krakkelering i servant. |
| Våtrom: Bad - Ventilasjon | TG2 gis grunnet naturlig avtrekk. |

## Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring av opprinnelig planløsning ved at innervegger er fjernet samt omgjøring av kjøkken.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**17.3.2026**

Rapportdato
**17.3.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Martine Frednes Modalsli**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Tøyengata 37B, 0578 Oslo**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **229** | Bruksnr: | **197** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **11** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | **H0201** | | |

Byggeår: **1904** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje + kjeller/loft. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,63m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,36m i bad. Leiligheten ventileres med naturlig avtrekk fra bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 30dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2025 | El-kontroll utført av Elvia. | Ja |
| 2021 | Satt opp dusjvegger i bad. | Nei |
| 2022/21 | Kjøkken: Byttet oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp. Lagt nytt gulv samt gulvlister. | Nei |

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | **41** | **41**<br>Romfordeling:<br>Kjøkken, stue, soverom, bad. | **0** | **0** | **6** |
| **Bod i felles trappeløp** | **2** | **0** | **2**<br>Romfordeling:<br>Bod. | **0** | **0** |
| **Kjellerbod** | **3** | **0** | **3**<br>Romfordeling:<br>Bod. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **46** | **41** | **5** | **0** | **6** |

## Kommentar til arealberegning

Bod i trappeoppgang på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Bod er fremvist av eier.
Kjellerbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal på ca 9m². Bod er fremvist av eier. Deler av areal i kjellerbod er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde (under 1,9m).

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Sørvest-vendt balkong på ca. 6m² med adkomst fra stue. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Balkongen er fra 2013 med ferdigattest fra 2018.<br>Eier opplyser å ha beiset terrassebord i nyere tid. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-2** |
| TG2:<br>Avflassing av maling på rekkverk. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Overflatebehandling anbefales. | |

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med 2-lags glass.<br>Balkongdør med 2-lags glass.<br>Innerdører i malt utførelse.<br>Entrédør har lyd - og brannklassifisering 30dB/B30. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer fra 1982.<br>Balkongdør/vindu i stue fra 2013.<br>Innerdører med ukjent alder. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

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

TG2:
Avflassing av maling på karmer til vinduer.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Enkelte vindu/ytterdør/skyvedør mellom stue og soverom tar i karm/gulv og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.'
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-1 |
|---|---|

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 15mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Merknad: Mindre svelling i gulv i døråpning til balkong.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-2 |
|---|---|

TG2:
Fornt til oppvaskmaskin subber mot vegg.

TG1:
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken med ukjent alder.
Det er montert komfyrvakt.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Innredning med malte, glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Mora. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap Oppheng for klær, porttelefon og sikringsskap.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Justering av oppvaskmaskin/fornt til oppvaskmaskin anbefales.

### Avtrekk

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

| Oppsummering av avtrekk | TG-2 |
|---|---|

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

## 6.5 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |

Det er foretatt endring av opprinnelig planløsning ved at innervegger er fjernet samt omgjøring av kjøkken.

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |

Takhøyder måles til ca:
Stue: 2,63m
Soverom: 2,63m
Bad: 2,36m

| | |
|---|---|
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Røykvarsel er plassert i kjøkken. | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |
| Brannslukningsapparat er fra 2026. | |

## 6.6 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.<br>Ved inspeksjon i felles kjeller registreres det nye avløpsrør i eksiterende bygg. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-1** |
| Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.<br>Ved inspeksjon i felles kjeller registreres det nye avløpsrør i eksiterende bygg.<br>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.<br>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. | |

## 6.7 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

TG2:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Fordelerskap er plassert i bad ved vaskemaskin.
Stoppekran er plassert i fordelerskap og i luke ved kjøkken.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## 6.8 Elektrisk



Sikringsskap plassert i kjøkken ved ytterdør.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Ja |

| Oppsummering av elektrisk |
| --- |
| Avvik registret:<br>Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling på varmtvannsbereder etter dagens krav i felles kjeller. Bereder er ikke seksjonseiers ansvar, men styret.<br><br>Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 30.07.2025 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.<br><br>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg). |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | Ja |
| --- | --- |
| Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg). Avviket utbedres i samråd med styret. | |

## 6.9 Varmtvannsbereder: Felles kjeller

| Plassering bereder |
| --- |
| Felles kjeller |

| Fundament |
| --- |
| Plassert på gulv |

| Årstall |
| --- |
| 2012 |

| Størrelse |
| --- |
| 6 stk på ca 300 liter. |

| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| --- | --- |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-2** |
| --- | --- |
| TG2:<br>Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
| --- |
| Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Avviket utbedres i samråd med styret. |

## 6.10 Ventilasjon

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

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
| --- | --- |
| Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.<br><br>Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.<br>Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. | |

## 6.11 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

### Overflate

| Beskrivelse av overflate |
| --- |
| Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling over servant. Elektrisk gulvvarme. |

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

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

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ed målt under 25mm.
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Dør er plassert i våtsone.  Avflassing av maling i underkant av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv/vegg.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres  misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

**Anbefalte tiltak overflater**

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Ja |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ukjent |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|

TG2:
Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

## Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Servant med ettgreps armatur fra Mora. Innfelt speil på vegg. Utstyrt med dusjnisje, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc. |

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

| | |
|---|---|
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Ja |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-2**

TG2:
Krakeleirnger i servant.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Servant fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

### Ventilasjon

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

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

TG2:
Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom i skap mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

### Dokumentasjon

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

## 6.12 Felles kjeller

| Beskrivelse |
| --- |
| Ved oppmåling av kjellerbod ble det registret "typisk kjellerlukt" i kjeller samt saltutslag/avflassing av maling på kjellervegger. Avviket utbedres i samråd med styret. |

## 6.13 Ikke relevante bygningsdeler

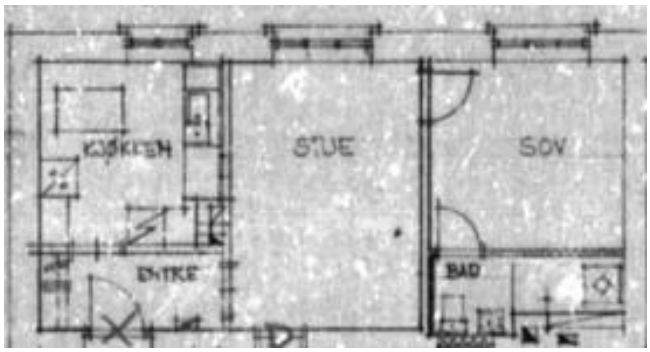
**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Hovedbygg

**2. etasje**



# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Martine Frednes Modalsli | 9578-5997-4-731675 | 2026-03-19 15:23:51 |

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
19. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0141/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Tøyengata 37B, 0578 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik St. Hanshaugen

**Selgere**
Martine Frednes Modalsli

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
12. mai 2021

**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: 82438841
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Arbeid som er utført:** Satt opp leddet dusjdører - gjorde dette selv i 2021

---

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

**Eventuell kommentar:** Badet ble pusset opp før forrige eier.

---

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

**Eventuell kommentar:** Badet ble pusset opp før forrige eier, så jeg fikk ikke noe dokumentasjon når jeg kjøpte leiligheten

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Thorendal - rehabiliterte taket i 2018 eller 2019. Flere leiligheter fikk balkong - vet ikke hvem som gjorde det, eller når de ble oppført

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Satt opp ny sikringskurs da jeg byttet koketopp i 2022. Utført av elektriker. Jeg har ikke samsvarserklæring på dette da det ble gjort av min svoger, helt gratis. Han er aut. elektriker og elektroingeniør og jobber i et elektrikerfirma. Det er utført el sjekk etter at han byttet sikring, og det var ingenting å anmerke på det dette. Hadde el sjekk fra Elvia i 27.03.25. Avvik: Tetting av kabelinnføring i topp og bunn av sikringsskap - Avvik utført av: Ingeniør Hans Becker Sakes avsluttet hos Elvia: 30.07.25, har samsvarserklæring på dette

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Hadde el sjekk fra Elvia i 27.03.25. Avvik: Tetting av kabelinnføring i topp og bunn av sikringsskap. - Avvik utført av: Ingeniør Hans Becker Sakes avsluttet hos Elvia: 30.07.25

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vi har ikke parkeringsplasser

---

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Byttet oppvaskmaskin i 2021. Byttet ikke rør, bare selve oppvaskmaskinen.

---

**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:** De bygget om deler av loftet tidlig på 2000-tallet, usikker på når. Det er ikke i B oppgangen, men A

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke. Tror det er kommunalt

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Det er en løs flis på badet i dusjen, det har vært sånn siden jeg kjøpte leiligheten i 2021. Stygg silikonfug i dusjen - vært sånn siden jeg kjøpte i 2021

---

**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)**

Ja

**Beskriv:** Når det regner mye så kommer det vann i kjelleren. Dette har vært undersøkt flere ganger, å det er tydeligvis sånn byggene ble bygd i 1904. Det blir aldri fuktig i min bod, men kjelleren er ikke oppvarmet. Det er avfukting i kjelleren.

---

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

Ja

**Beskriv:** Noen av de små vinduene på toppen klarer jeg ikke åpne. Tror de er malt fast.

---

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

Ja

**Beskriv:** Fikk avvik på el-sjekk i 2025. Det var ikke godt nok isolert øverst og nederst i sikringsskapet. Det ble utbedret og saken avsluttet i 2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte leiligheten i 2021

---

**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?** Salgsoppgave og takstrapport fra når jeg kjøpte boligen i 2021

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Sameiet er en såkalt 1890 gård. Sameiet hadde brannvesenet på befaring i 2025 og fikk avvik. Disse avvikene skal rettes opp i. Styret har sendt ut mail om informasjon til årsmøtet. Der har det blitt informert om at vi kan finansiere oppgraderingen ved å ta opp lån (200 000), eller betales som en engangsbetaling eller en kombinasjon. Om det blir tatt opp lån så blir det økt husleie på mellom 80-120 kr, eller en engangsbetaling (muligens delt opp) på 8000 kr eller en kombinasjon av de. Dette skal stemmes over på generalforsamlingen. Kjøper får mulighet til å gi beskjed hva jeg skal stemme. Ingenting er bestemt enda, men vi har fått tilsendt et skriv om arbeidet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 5-0141/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Martine Frednes Modalsli** | **2026-03-19** |

Identifikasjon

Martine Frednes Modalsli

Signicat

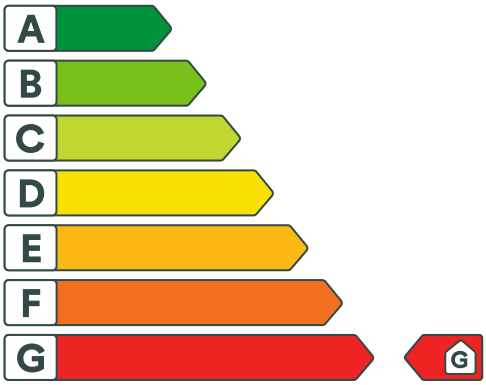
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Tøyengata 37B, 0578 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**12.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-269730** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80582722** |
| Gårdsnummer<br>**229** | Bruksnummer<br>**197** |
| Seksjonsnummer<br>**11** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1904** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**827,4 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**727,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**5** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Annen/Ukjent ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**307,40 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**307,40 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**223 477 kWh** |




# Tøyengata 37B, 0578 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Tøyengata 37B, 0578 OSLO

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 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: Tidsstyring av panelovner

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

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

**Viktig informasjon til alle - Informasjon om Årsmøte 2026**
**Økte kostnader og nytt styre**

1. Vi hadde brannvesenet på kontroll i Oktober 2025, der ble vi pålagt å få laget en brannteknisk tilstandsrapport (ligger vedlagt). Den gir informasjon hvilke tiltak vi er pålagt å utføre for at vi følger normer og regler, og at bygget er byggteknisk godkjent.

- I tilstandsrapporten har vi fått avvik, som må utbedres. Noen av utbedringene må gjøres nå, mens andre tiltak kan vente.

Avvik som må utbedres nå:
- Fjerne alt lagring i trapperommene ( avvik 12)
- Branntetting i veggene ( avvik 1)
- Oppgradere boder i slusene og rommet i oppgang B ( avvik 2)
- Utbedre dørene ( avvik 3)
- Dokumentere brannalarmanlegg (avvik 8)

Avvik 4
- Utbedre etasjeskille, må gjøre fra 0-2 år

Avvik 12 og avvik 8 er allerede utbedret og godkjent av kommunen. Avvik 2 - oppgradere rommet i oppgang B. Dette er styreboden. Styret har to boder, styret har valgt å tømme denne boden, og forsegle den, for å spare penger. Denne utbedring er allerede gjort, men vi har ikke fått sendt dokumentasjon til kommunen om dette enda.

I tilknytning til de resterende avvikene så har styret fått innhentet tre pristilbud på avvik 1-4. Av disse så er avvik 1-3 akutte, mens avvik 4 gjøres samtidig da det er en naturlig del å gjøre samtidig med avvik 1-3.

For å spare penger så kommer styret til å gjøre disse tiltakene:
- Avvikle 4 boder
- Fuging av kjeller gjøres på dugnad av beboere. OBS! Kun ved valg av Firesafe

Disse tiltakene gjør at sameiet sparer ca 100 000 på utbedringene.

Andre tiltak styret har gjort for å spare penger det siste året er:
- Sagt opp vaktmester, der sparer vi 53 616kr pr år
- Endret strømavtale, vi sparer 6000kr i året
- Norgespris
- Halvvert trappevask. Vi kommer til å ha en prøveperiode med trappevask to ganger i mnd mellom April- September og hver uke fra Oktober- Mars. Dette tiltaket sparer vi 30 450

= Total besparing utenom Norgespris: 90 066 pr år

Vi har også økt felleskostnadene 10% som tilsvarer 92 316 kr pr år

Selv om vi har gjort vårt ytterste for å få ned kostnader, så har en del kostnader gått opp også

- Kommunale avgifter - ca 22% økning
- Internet: 15 048 pr år - holder på å reforhandle dette
- Gjensidige: 25 808 pr år - har prøvd å prute. Etter brannoppgraderinger så kan vi få noe rabatt. Vi har også ringt rundt for å få billigere forsikring, men gjensidige har vært de billigste.

**Branntilbud**

Firesafe, Oslo Brannsikring og Bygårdspartner. Alle tilbud ligger vedlagt.

Styret ønsker å gå for Firesafe. Firesafe er et stort selskap, som jobber primært med dette. De har også gitt den beste avtalen, etter vår mening.

Totalt blir summen for å fikse avvik 1-4 blir på ca 200 000 om vi velger Firesafe. Det er etter at vi har avviklet boder og gått for å oppgradere dørene i stedet for å bytte de ut. Vi holder på å forhandle om dørstoppere faktisk er nødvendig - dette er fortsatt under forhandling (pr 9/3-26).

Oslo brannsikring sitt tilbud ligger på 915 775kr (tatt bort punktet om vinduer da dette ikke er aktuelt enda),
Bygårdspartner sitt tilbud er på 465.000kr

Sameiet har igjen begynt å gå i pluss etter justeringene i utgifter og økte felleskostnader. Sameiet hadde tidligere penger på bok, men disse pengene ble spist opp av økte strømutgifter, kommunale avgifter og renteøkninger.

Selv om vi nå har begynt å gå i pluss håper vi på å kunne fortsette å øke egenkapitalen, slik at sameiet har en forutsigbar og god økonomi. Samt at vi har penger til oppgraderinger av dører, vinduer og annet som må oppgraderes i fremtiden.

Vi har ikke nok egenkapital til å utbedre avvikene uten engangsbetaling eller ved økning av eksisterende lån.

Hvordan skal dette finansieres?

Dette kan enten finansieres ved at sameiet tar opp et lån på ca 200 000, eller ved engangsbeløp.

1. Engangsbeløp - Tilsammen 8000 kr pr enhet

Denne betalingen kan deles opp:
667kr pr mnd
2000 kr pr kvartal
4000 to ggr i året
8000 en gang

2. Øke felleskostnadene.

Felleskostnadene kommer til å øke fra 80-120kr i mnd - avhengig av størrelse/fellesgjeld seksjonen har i dag. Så tilsvarende: 960-1440 kr pr år.

Dette kommer da i tillegg til en eventuell økning av felleskostnadene grunnet pris index.

Styret planlegger å øke felleskostnadene ca 5% de neste årene for å fortsette å ha en sunn og forutsigbar økonomi, uten at vi må ta opp lån for uforutsette utgifter.

Lånet vi har i dag er utrolig høyt og har dårlige betingelser (–10 103 790,00), vi har en rente som er 6,59% flytende.

- Opptak av lån avhenger av at sameiet får økt lånet hos OBOS. Vi har vært i kontakt med OBOS som sier at vi er allerede for høyt belånt i forhold til antall seksjoner.
- Vi tar med dette som et punkt da vi allikevel kan få det innvilget.

3. Øke felleskostnadene + engangskostnad.
- En kombinasjon. Lavere økning av felleskostnad (tar opp lavere lån), og lavere engangsbetaling

Pr nå så har sameiet frist til 5 Juni 2026 på å dokumentere at vi har utbedret tiltakene

**Nytt styre**

Alle som sitter i styret i dag skal dessverre flytte. Vi trenger derfor 3 nye styremedlemmer.

- Vi har forståelse for at etter denne lange mailen med mye informasjon, så er jobben avskrekkende, og lite attraktiv
- Det som derimot er greit å vite, er at alle avtaler er reforhandlet, pristilbud er hentet - det meste av jobben er gjort, og vi kommer til å bistå med hjelp selvfølgelig.
- Vi har utrolig fine beboere, det er lite ekstra arbeid. Vi antar at vi får 0-1 mail i måneden av beboere.
- Vi er lite et lite sameie, og det er derfor lite å drifte.
  - Tiltak som må gjøres jevnlig/årlig:
    - Passe på at robotgressklipperen ikke går seg fast - ukentlig på sommeren
    - Ordne dugnad (bestille mat og drikke). Normalt har vi dugnad 1-2ggr i året
    - Passe på at vi har strøsand til vinteren - vinter
    - Kjøpe juletre og sette på lys - Desember
    - Godta fakturaer (gjøres i styrerommet, et hjelpemiddel vi har fra OBOS) - månedlig
    - Håndtere forsikringssaker via Gjensidige - ved behov
    - Kontakte håndverkere om det er nødvendig - ved behov

Om ingen ønsker å stille, kan vi få et eksternt styre. Dette er derimot veldig dyrt, å felleskostnadene må økes om dette er det alternativet som blir valgt.

Aktuelt i styret:

- Styret har i 25/26 vært veldig aktivt og sjekket opp alle avtaler. Vi har gått gjennom alle avtalene vi har, og kuttet kostnader der vi har hatt mulighet.
- Vi har ingen aktive forsikringssaker.
- Brannoppgraderingene er under kontroll, og den største jobben er allerede gjort.
- Vi har beskjært treet i bakhagen. Treet som har skygget for bakgården er beskjært, så det bør vokse mindre mose på asfalten fremover.

Styrejobben er enkel, og lite krevende.
Vi har få til ingen problemer med noen av beboerne.

Vi som sitter i styret i dag, kommer til å være tilgjengelig om dere har spørsmål, og vi kommer til å gi de nye styremedlemmene en god innføring i arbeidet som er gjort, og hva som styret jobber med.

Ved spørsmål send mail til: styret37@gmail.com

Mvh
Styret

Informasjonsskriv fra styret i Tøyengata 37

Felleskostnader inkluderer: Fibernett (GlobalConnect): kr. 269, varmtvann, nedbetaling av fellesgjeld, renhold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold m.m.

Aktuelt:
For å kontakte styret mailer du styret37@gmail.com
Vi har Unloc - en App som åpner alle felles dører. Kontakt styret for å få tilgang.
For å bestille inn nye systemnøkler til din enhet må du kontakte styret. Disse koster rundt 550-600kr.
Vi har en egen Facebook side: Tøyengata 37 der vi legger vi legger ut relevant informasjon fortløpende

Felleskostnadene ble økt i 2026 grunnet forhøyet rente og kommunale tjenester, samt at sameiet skal ha en sunn økonomi. Felleskostnadene ble økt med 10%.

2023: Byttet alle brannslokningsapparater i fellesarealene
2018: Oppussing av fasade/ rehabilitering av tidligere ufullstendig arbeid
Bytting av tak
2018: Malt oppganger
2014: Nye balkonger

Fremtidige planer:
Vi ønsker å gjøre uteområdene hyggeligere og har planer om en større forbedring av bakgården. Det er satt av penger til dette, og var egentlig planlagt utført i nær fremtid. Grunnet generelt høye materialkostnader og generelle kostnader (renter og strøm) så har styret besluttet å avvente en større oppgradering grunnet usikre tider. Vi kommer fortsatt til å utføre mindre forbedringer for at trivselen og uteområdet blir mer hyggelig. Forbedring av uteområdene kommer ikke til å påvirke felleskostnader eller fellesgjeld

Annet:
Bygget er gammelt og ligger i en bakke. Ved mye regnvær kommer det inn vann i kjelleren. Dette er helt normalt i slike gamle bygg og gjelder kun de innerste bodene. Dette løses enkelt ved at de berørte bodene bruker Europaller eller lignende for å stable ting i sine respektive boder, at man ikke legger ting direkte på gulvet.

Aktuelt:
Se styreinforuasjon 2026

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Sofie Kiligitto
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: s.nordstrand@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0141/26 . Vår ref.: 4028-1-11 Dato: 12.03.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Bs Tøyengata 37 |
| Organisasjonsnr: | 982402549 |
| Seksjonseier: | Modalsli, Martine Frednes |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 11 |
| Adresse: | Tøyengt 37 B, 0578 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 11 |
| Gnr. | 229 |
| Bnr. | 197 |

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

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82438841.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207624306 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,59% |
| Restsaldo | 10 103 790,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.10.2047 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 614,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 4 345,00 |
| Fibernett | 269,00 |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 591,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 19 290,- |
| Annen formue: | 361,- |
| Gjeld: | 275 326,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207624306 |
| Restsaldo: | 274 337,03 |
| Kapitalkostnader: | 1 985,94 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 274 337,03,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: toeyengt_37_sameie@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4028
BS TØYENGATA 37

## Velkommen til årsmøte i BS TØYENGATA 37

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 10. juni kl. 10:00 og lukker 13. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4028

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,
**Styret i BS TØYENGATA 37**

Sak 1

## Valg av møteleder

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

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

**Forslag til vedtak**

Ingvil Jortveit Lauvland er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Ashkan Sadeghi foreslått. Som protokollvitne ble Martine Modalsli foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

**Styrets innstilling**

**Her er litt av det som har skjedd det siste året:**

- 29. april gjennomførte vi årets vårdugnad. Det ble en hyggelig samling der vi fikk tatt en skikkelig ryddeøkt i fellesområdene, feiet bakgården og vasket vinduer i trappegangene.  I forkant av dugnaden arrangerte vi gjenbruksuke. Takk til de som stilte opp :)  En ekstra takk til styremedlem Martine Modalsli, som fortsetter å gjøre en særlig innsats med bakgården og beplantning - og å arrangere dugnaden.
- Vi har kjøpt robotgressklipper sammen med naboene i nummer 35. Bakgårdshagen vokser og gror fint til. Husk at dere gjerne kan benytte dere av denne.
- Vi har hatt en gjennomgang av bodene i bygget, og  fordelt bodene som har stått tomme til beboerne med minst lagringsplass. Til høsten vil alle bodene bli nummerert for å gi oversikt. Husk å skaffe gode låser.
- Etter de siste års renteøkninger og økte strømpriser, har styrets mål vært å vedlikeholde en sunn økonomi for sameiet. Det blir derfor ikke igangsatt noen større prosjekter det påfølgende året. Les mer om sameiets økonomi i vedlegget.
- Ingvil Jortveit Lauvland slutter som styreleder og ønsker styret lykke til med det videre arbeidet for sameiet.
- Husk å benytte dere av beboergruppa vår på Facebook, eller å sende mail til styret37@gmail.com for henvendelser direkte til styret.
- Ellers ønsker vi alle nyinnflyttede velkommen.
- Styret vil takke for et fint år i Tøyengata 37!

**Årsregnskap:**
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 4028 Bs Tøyengata 37.pdf
2. 4028 Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.
Prisen økes i henhold til indeksregulering.

Fordeling:
Styreleder: 40 %
Styremedlem: 30 %
Styremedlem: 30 %

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 75 000

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Ingvil Jortveit Lauvland slutter som styreleder, og rollen overtas av Martine Modalsli som har sittet i styret siden 2022.

### Roller og kandidater

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

- Martine  Modalsli

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

- Ashkan Sadeghi
- Sander Bråthen Vold

---

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i BS TØYENGATA 37

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BS TØYENGATA 37.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H33Y4-MUNV1-416E5-I630O-KPCJH-3ETIZ

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

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

**Haukvik, Ole Jarle**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-04-22 12:46:23 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: H33Y4-MUNV1-416E5-I630O-KPCJH-3ETIZ*

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

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

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

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

**BS TØYENGATA 37**
**ORG.NR. 982 402 549, KUNDENR. 4028**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 924 620 | 1 770 948 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 924 620** | **1 770 948** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -8 460 | -11 280 | 0 | 0 |
| Styrehonorar | 4 | -60 000 | -80 000 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -7 460 | -8 627 | 0 | 0 |
| Regnskapsførerhonorar | | -40 885 | -38 828 | 0 | 0 |
| Konsulenthonorar | 6 | -2 228 | -43 244 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -51 265 | -29 508 | 0 | 0 |
| Forsikringer | | -189 573 | -176 255 | 0 | 0 |
| Kommunale avgifter | 8 | -298 696 | -256 708 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | | -159 855 | -297 472 | 0 | 0 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -83 757 | -83 928 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 9 | -162 913 | -178 916 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 065 092** | **-1 204 765** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **859 528** | **566 183** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 21 084 | 24 154 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -743 694 | -654 242 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-722 610** | **-630 088** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **136 918** | **-63 905** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 0 | -63 905 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 136 918 | 0 | | |

**BS TØYENGATA 37**
**ORG.NR. 982 402 549, KUNDENR. 4028**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 7 090 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 231 079 | 6 994 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 190 473 | 226 509 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 208 | 79 804 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **421 760** | **320 396** |
| **SUM EIENDELER** | | **421 760** | **320 396** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 12 | -10 195 403 | -10 332 321 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-10 195 403** | **-10 332 321** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 10 330 729 | 10 504 247 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **10 330 729** | **10 504 247** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 32 026 | 33 859 |
| Leverandørgjeld | | 250 377 | 34 100 |
| Påløpte renter | | 4 031 | 64 464 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 16 047 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **286 434** | **148 470** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **421 760** | **320 396** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 20.03.2025
Styret i BS Tøyengata 37

Ingvil Jortveit Lauvland Martine Modalsli Ashkan Sadeghi

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 843 920 |
| Fibernett | 80 700 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 924 620** |

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

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -8 460 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-8 460** |

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

**NOTE: 4**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 460.

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

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 228 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-2 228** |

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

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -4 548 |
| Drift/vedlikehold VVS | -15 695 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -270 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -14 886 |
| Egenandel forsikring | -12 000 |
| Kostnader dugnader | -3 867 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-51 265** |

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

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -156 407 |
| Feieavgift | -6 528 |
| Renovasjonsavgift | -135 761 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-298 696** |

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

| | |
|---|---|
| Vaktmestertjenester | -69 804 |
| Renhold ved firmaer | -82 213 |
| Andre fremmede tjenester | -3 452 |
| Andre kontorkostnader | -279 |
| Kontingenter | -2 130 |
| Bank- og kortgebyr | -2 743 |
| Velferdskostnader | -2 292 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-162 913** |

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

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 090 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 207 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 246 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 19 541 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **21 084** |

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

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken | -743 669 |
| Renter på leverandørgjeld | -25 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-743 694** |

**NOTE: 12**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 13**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**
OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2017 | -12 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 495 753 | |
| Nedbetalt i år | 173 518 | |
| | | -10 330 729 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-10 330 729** |

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.06.25
**Selskapsnummer:** 4028 **Selskapsnavn:** BS TØYENGATA 37

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Ingvil Jortveit Lauvland er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede**

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

☐ For

☐ Mot

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

Som fører av protokollen ble Ashkan Sadeghi foreslått. Som protokollvitne ble Martine Modalsli foreslått.

☐ For

☐ Mot



_____ _____

**Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 75 000

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Martine Modalsli

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Ashkan Sadeghi

☐ Sander Bråthen Vold

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for BS TØYENGATA 37

**Organisasjonsnummer:** 982402549
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 10:00 til 13. juni kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ingvil Jortveit Lauvland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ashkan Sadeghi foreslått. Som protokollvitne ble Martine Modalsli foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

**Styrets innstilling**

**Her er litt av det som har skjedd det siste året:**

- 29. april gjennomførte vi årets vårdugnad. Det ble en hyggelig samling der vi fikk tatt en skikkelig ryddeøkt i fellesområdene, feiet bakgården og vasket vinduer i trappegangene. I forkant av dugnaden arrangerte vi gjenbruksuke. Takk til de som stilte opp :) En ekstra takk til styremedlem Martine Modalsli, som fortsetter å gjøre en særlig innsats med bakgården og beplantning - og å arrangere dugnaden.
- Vi har kjøpt robotgressklipper sammen med naboene i nummer 35. Bakgårdshagen vokser og gror fint til. Husk at dere gjerne kan benytte dere av denne.
- Vi har hatt en gjennomgang av bodene i bygget, og fordelt bodene som har stått tomme til beboerne med minst lagringsplass. Til høsten vil alle bodene bli nummerert for å gi oversikt. Husk å skaffe gode låser.
- Etter de siste års renteøkninger og økte strømpriser, har styrets mål vært å vedlikeholde en sunn økonomi for sameiet. Det blir derfor ikke igangsatt noen større prosjekter det påfølgende året. Les mer om sameiets økonomi i vedlegget.
- Ingvil Jortveit Lauvland slutter som styreleder og ønsker styret lykke til med det videre arbeidet for sameiet.
- Husk å benytte dere av beboergruppa vår på Facebook, eller å sende mail til styret37@gmail.com for henvendelser direkte til styret.
- Ellers ønsker vi alle nyinnflyttede velkommen.
- Styret vil takke for et fint år i Tøyengata 37!

**Årsregnskap:**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.
Prisen økes i henhold til indeksregulering.

Fordeling:
Styreleder: 40 %
Styremedlem: 30 %
Styremedlem: 30 %

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 75 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Valg av tillitsvalgte

Ingvil Jortveit Lauvland slutter som styreleder, og rollen overtas av Martine Modalsli som har sittet i styret siden 2022.

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Martine  Modalsli (11 stemmer)

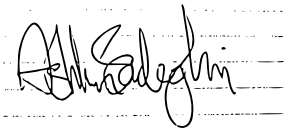
Følgende stilte til valg:
Martine  Modalsli

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Sander Bråthen Vold (11 stemmer)
Ashkan Sadeghi (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sander Bråthen Vold
Ashkan Sadeghi





# HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET TØYENGATA 37

For at beboerne i eiendommen skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene og et trivelig miljø, er alle ansvarlig for at bestemmelsene i disse husordensregler overholdes. Ved utleie har eieren av seksjonen det hele og fulle ansvar overfor sameiet at leietakeren etterfølger husordensreglene.

**§1 Vedlikeholdsplikt**

1.1 Beboerne skal på egen bekostning sørge for vedlikehold innenfor leilighetene med tilhørende ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av f.eks. maling, tapet, dører, vinduer, ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger, med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse, samt oppstaking og istandsetting av vann- og avløpsrør t.o.m. egen vannlås. Likeledes plikter beboerne å holde vedlike ledninger og innredninger som de selv har satt opp. Oppsetting av egen antenne tillates ikke.

1.2 Enklere overflatearbeider som ikke medfører støy, som maling og bytte av tapet o.l. kan fritt utføres.

1.3 Ved arbeider som medfører støy, som sliping av gulv, boring, hammerslag osv, skal naboene varsles i forkant. Alle beboere som kan tenkes å bli berørt skal varsles, minimum de leilighetene med tilstøtende vegger, og over og under den leiligheten som skal pusses opp. Ofte vil det enkleste være å henge opp et nabovarsel, på samme måte som hvis man skal ha fest. Men dersom det er tilstøtende leiligheter i andre oppganger, skal også disse varsles.

1.4 Støyende arbeider skal uansett ikke foregå etter kl. 20.00, og overhodet ikke på søndager og helligdager. Dette gjelder alle slags arbeider som på noen måter kan sjenere naboer eller andre beboere.

1.5 Større arbeider som innebærer inngrep i, eller berører, bygningens infrastruktur (rør, ledninger, ventilasjon o.l.) eller endringer i vegger (også lettvegger) eller andre større inngrep, krever styrets godkjenning før arbeidene påbegynnes.

1.6 Slike større arbeider som krever styrets godkjenning skal alltid varsles naboene på forhånd, på samme måte som beskrevet over. Det skal i søknaden til styret opplyses hvilke naboer som er varslet, og om de har protestert eller på andre måter hatt innsigelser.

1.7 Noen større oppussingsarbeider kan kreve samtykke fra kommunen eller andre offentlige myndigheter. Den som ønsker å pusse opp er selv ansvarlig for å fremskaffe alle slike tillatelser.

1.9 Alle arbeider som gjøres i leilighetene skal utføres av fagmann (med fagbrev/ svennebrev eller tilsvarende) dersom det er påkrevet etter offentligrettslige regler. Dette gjelder særlig arbeider på bad, og alt som gjelder rør og ledninger.

1.10 Alle beboerne plikter å skaffe skilter til dørtelefon-anlegget og til egen postkasse. Skilter til dørtelefon-anlegget skal ikke klistres ut på gamle skilt. Postkasseskilt skal tilfredsstille Posten Norge AS sine krav. Dersom skilter ikke fremskaffes uoppfordret, eller på anmodning av Styret, skal Styret v/forretningsfører, og for eiers/beboers regning, kunne bestille de nødvendige skilter. Styret skal ikke kunne holdes ansvarlig for fremstilling av skilter påført feilaktig navn, når eier/beboer selv ikke uoppfordret, eller på anmodning har fremskaffet de nødvendige skilter.

**§2 Søppel og avfall**

2.1 Alt søppel skal kildesorteres iht de føringer som gis av kommunen og Renovasjonsetaten. Seksjonseiere og leietakere er selv pliktig til å gjøre seg kjent med nevnte føringer.

2.2 Husholdningsavfall skal legges i dertil egnede søppelcontainere, som er plassert i eiendommens søppelrom. Annet avfall som malingsspann, batterier, pærer, glass, metall og hermetikk skal leveres på nærmeste miljøstasjon.

2.3 Annet skrot som f.eks. utskiftet innredning etter modernisering, gammelt inventar etc. skal ikke hensettes i søppelrom eller fellesrom.

2.4 Det er ikke lov å kaste sigarettsneiper i fellesområdet eller fra balkongene. Røykere er selv ansvarlig for å kaste sneiper på en forsvarlig måte som ikke forsøpler.

2.5 Styret bestiller, etter behov, egen søppelcontainer til opprydninger Containeren plasseres på sameiets uteareal. Beboerne blir informert særskilt når container bestilles. Gjenstander som hensettes i fellesområdet risikeres å bli kastet uten varsel, og uten rett til noen form for erstatning.

2.6 Ved utleie har eieren av seksjon til en hver tid det hele og fulle ansvar for at leietakeren følger de nevnte søppel- og avfalls-reglene. Ved brudd på reglementet vil eieren av seksjonen bli fakturert for eventuelle kostnader for oppfølging og bortkjøring.

**§3 Dueplage/andre plager**

Det er forbudt å kaste eller legge ut mat til fuglene. Brød eller andre matrester kan trekke til seg mus og rotter til eiendommen.

**§4 Orden i oppganger, kjeller og fellesområder.**

4.1 Beboerne plikter å påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid. Også dører i kjeller inn til boder skal alltid være låst. Alle må være med å se til at uvedkommende ikke får adgang til gården. Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan. Bruk kiler. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprenge hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene skal ikke frakobles.

4.2 Sykler, barnevogner o.l. skal plasseres på dertil egnede steder og ikke være til hinder. Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å

ha private gjenstander på fellesområdene, dette innbefatter sko, møbler, leker o.l.

4.3 Det er ikke tillat å kjøre motorkjøretøy inn i bakgården, da dette forårsaker sjenerende støy og eksosutslipp. Motorsykler, scootere og mopeder må trilles inn, og må ikke settes slik at de er til sjenanse eller noen form for hindring.

**§5 Lufting**
Finner mann det nødvendig å åpne vinduer i trappeoppgang, er vedkommende ansvarlig for at de blir lukket igjen. Det skal da kun luftes i korte intervaller og under oppsyn, da åpne og fri luftveier kan føre til økt brannrisiko. I vintersesongen bør varmetap som følge av unødvendig lufting unngås. Alle rom skal holdes så godt oppvarmet at rørledninger ikke fryser.

**§6 Behandling av leilighetene**
6.1 Sluk, avløp fra servanter, badekar eller dusjkabinett må ikke anvendes slik at avløpet tilstoppes. Det samme gjelder for avløp fra kummer, kjøkkenvask, oppvaskmaskiner, o.l.

6.2 Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i klosettet. Dette gjelder også håravfall, fyrstikker, q-tips, mat o.l. gjenstander som kan tilstoppe røropplegget.

6.3 Dersom det oppstår lekkasjer i vannrør, må tilførselen straks stenges. Inntil dette blir gjort må man forsøke å begrense vannskaden mest mulig. Vaktmester eller rørlegger må varsles snarest.

**§7 Ro og orden**
7.1 Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leilighetene og på fellesområdene. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg o.l. må ikke brukes i den grad det generer naboene. Ved enkeltbegivenheter tillates en mer smidig tidsramme enn kl. 23.00, men man plikter da å informere omkringliggende beboere.

7.2 Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 på hverdager. Musikkøvelser er ikke tillatt på søndager/helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt tillatelse fra styret og med samtykke fra omkringliggende beboere.

7.3 Ved eventuell modernisering av leilighet, utskifting av gammel innredning, flytting etc. må arbeidet legges an slik at naboene forstyrres minst mulig.

7.4 Boring i vegger, tak og gulv, samt banking bør helst skje på dagtid, men kan også utføres før kl. 19.30 mandag - fredag og kl. 18.00 lørdager/søndager/helligdager. Naboene må gjøres kjent med forestående virksomhet.

**§8 Renhold/Trappevask (utgår delevis)**
Beboerne skal holde kjellerboder, trapper og vinduer i trappeoppgangen rene. Ved oppussing, flytting o.l er den enkelte beboer ansvarlig for renholdet av områder som blir berørte.

Utgår:*Beboerne vasker turvis en gang pr. uke. Dvs. at hver enkelt leilighet vasker etasjerepoet samt trappen ned til etasjen under hver annen uke. Styret utarbeider vaskeliste. Vindusvask bør utføres ca. annenhver måned utenom kuldeperioden.*

**§9 Balkonger**
9.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger.

9.2 Tørking av tøy på balkonger kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene.

9.3 Det er ikke lov å benytte balkongene til grilling da det er til stor sjenanse for naboer og andre beboere.

9.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på balkongene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre unødvendig store vannmengder ved smelting og for å hindre skade. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.

9.5 Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på balkongene med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på balkongen skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

9.6 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkongene som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.

9.7 Montering av markiser/screens/levegger på balkonger/terrasser (og foran vinduer) skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

9.8 Ha omtanke for naboer ved røyking, spesielt på sommeren når mange har vinduene åpne.

9.9 Ha omtanke for naboen under deg ved oppsetting av blomsterkasser o.l på balkongene. Vann fra vanning/regn kan føre til møkk (og skade) på gjenstander.

9.10. Brannbalkongene (b-bygget) er definert som rømningsveier og skal til enhver tid holdes åpne for fri ferdsel. Det er ikke tillat å oppbevare gjenstander som stoler, bord, tepper, klær, grill o.l på brannbalkongene.

**§10 Dyrehold**
Dyreholde er tillatt - men ha omtanke for naboene dine. Informer samtlige beboere i den aktuelle oppgangen og undersøk om de har noen allergier o.l. Dyrehold skal drives på en forsvarlig og lovlig måte, hvor dette ikke er til sjenanse for naboer/andre beboere.

**§11 Utleie av leilighet**
11.1 Ved utleie har eieren av seksjonen det hele og fulle ansvar overfor sameiet at leietakeren etterfølger husordensreglene.

11.2. Ved utleie er eieren av seksjonen pliktige til å orientere styret om hvem de nye leietakerne er. Dette for at styret skal ha oversikt over alle beboerne i situasjoner der det er nødvendig.

11.3 Ved utleie er eieren av seksjonen pliktig til å ha en signert leiekontrakt med alle leietakere/beboere i seksjonen

11.4. Husordensreglene skal inkluderes i leiekontrakten.

11.5 Styret oppfordrer eieren av seksjonene til å ha årlig/jevnlige kontroller av seksjonen for å sikre at den blir vedlikeholdt. Manglende vedlikehold som tette sluker o.l kan føre til vannskader - eier av seksjonen kan da bli erstatningspliktig for utbedring av skaden som har oppstått.

11.6 Ha omtanke for resten av sameiet og følg opp leietakerne dine tett - spesielt ved inn- og ut-flytting da det i disse periodene ofte blir hensatt søppel og avfall i fellesområdene.

**§12 Erstatningsplikt**
12.1 Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

12.2 Ved utleie har eieren av seksjonen det hele og fulle ansvar overfor sameiet, for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga. leietakeren.

**§13 Restanser ved salg**
13.1 Den sameier som selger eller på annen måte overdrar sin seksjon, plikter å være à-jour med betaling av fellesutgifter eller andre fastsatte utgifter. Dersom dette ikke overholdes, har styret eller forretningsfører fullmakt til å gjøre krav gjeldende overfor den nye sameieren. Den som kjøper en seksjon hvor det forekommer restanser fra tidligere eier, hefter således for disse og må i tilfelle gjøre regresskrav overfor tidligere eier.

**§14 Klager**
Klager på brudd på disse reglene eller annen sjenerende opptreden skal meldes til styret. Hvis klagen ikke krever at det reageres øyeblikkelig, sendes den skriftlig på post styret37@gmail.com og merkes med seksjonsnummer til klager i emnefeltet.

Ved gjentatte grove overtredelser av husordensregler kan styret kreve at en sameier selger sin seksjon, i henhold til lov om eierseksjoner, eventuelt at et leieforhold opphører.

Oslo, 25. april . 2019

Vedtatt på årsmøte i BS Tøyengata 37

# VEDTEKTER
# FOR SAMEIET BS TØYENGATA 37

Vedtatt i årsmøte
Den 25.april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er BS Tøyengata 37, og har gårdsnummer 00229 og bruksnummer 0197 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.01.1990.

Sameiet består av 24 boligseksjoner *og 1 næringsseksjon*.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon, men bes å ta hensyn ved uleie, slik at det ikke er til ulempe for resten av sameiet. Seksjonseier er pliktig til å signere en leiekontrakt med hver enkelt beboer som leier i seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Dersom eieren samtykker, kan det i vedtektene fastsettes bestemmelser om bruken av en næringsseksjon.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Alt dyrehold skal klareres med resten av trappeoppgangen / nærmeste berørte naboer.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

*Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.*

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

**5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

**5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 6. MISLIGHOLD

**6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 7. ÅRSMØTET

**7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

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.

**7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

**7.3. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Det er seksjonseiers ansvar å tilse at styret har nødvendig kontaktinformasjon tilgjenglig, for å kunne sende innkallingen.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

**7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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.

**7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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.

**7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**7.13. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

**7.14. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 8. STYRET

**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 medlemmer, og x varamedlemmer.

**8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

**8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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 skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

**8.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8.6. Inhabilitet**

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.

**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## 9. FORRETNINGSFØRER

**9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

**9.2. Inhabilitet**

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

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

**10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

**10.2. Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

**DATABEHANDLERAVTALE**

**mellom**

**Boligsameiet Tøyengata 37(heretter Selskapet)**
**Org. nr. 982 402 549**

**som behandlingsansvarlig**

**og**

**HAMMERSBORG REGNSKAPS- OG INNBETALINGSSERVICE AS (heretter HBRI)**
**Org. nr. 976 254 791**

**som databehandler**

## AVTALENS HENSIKT

Avtalens hensikt er å regulere rettigheter og plikter etter personopplysningsloven og forordning (EU) 2016/679 av 27. april 2016 (personvernforordningen). Avtalen skal sikre at personopplysninger om de registrerte, ikke brukes urettmessig eller kommer uberettigede i hende. Avtalen regulerer HBRIs bruk av personopplysninger på vegne av Selskapet, herunder innsamling, registrering, sammenstilling, lagring, utlevering eller kombinasjoner av disse, og Selskapets håndtering av de samme opplysninger.

## 1. DEFINISJONER

Personopplysninger: Opplysninger og vurderinger som direkte eller indirekte kan knyttes til en fysisk person. Personopplysninger omfatter også pseudonyme data, så lenge disse kan spores tilbake til en fysisk person.

Behandling av personopplysninger: Enhver bruk av personopplysninger, bl.a. innsamling, registrering, sammenstilling, lagring og utlevering, eller en kombinasjon av slike bruksmåter.

Behandlingsansvarlig: Den som etter lovgivningen er ansvarlig for behandlingen av personopplysninger i denne avtalen (Selskapet).

Behandler: Den som behandler personopplysninger på vegne av Selskapet i denne avtalen (HBRI).

Den/de registrerte: Den eller de identifiserte eller identifiserbare fysiske personer hvis personopplysninger behandles.

## 2. FORMÅL MED AVTALEN OG PERSONOPPLYSNINGER SOM BEHANDLES

Formålet med denne avtalen er å fastsette vilkår for behandlingen av personopplysninger som HBRI utfører på vegne av Selskapet.

HBRI vil behandle personopplysninger om Selskapets andels- eller seksjonseiere, leieboere, tillitsvalgte og eventuelle ansatte, som et ledd i oppfyllelsen av regnskapsføreravtalen mellom Selskapet og HBRI. Opplysninger som vil kunne bli behandlet er blant annet navn, adresse, telefonnummer, e-postadresse, kontonummer, registreringsnummer på bil og annet som er nødvendig i forbindelse med regnskapsførselen.

Nærmere beskrivelse av de oppgavene HBRI skal utføre for Selskapet, fremkommer for øvrig av de underliggende avtalene mellom partene.

HBRI kan ikke behandle personopplysninger man får tilgang til gjennom avtaleforholdet med Selskapet på annen måte enn det som er nødvendig for å utføre de oppgaver og aktiviteter som er etablert i avtalen som følger av avtalen mellom Selskapet og HBRI.

Dette innebærer den behandlingen som er nødvendig for å sikre riktig, effektiv og konfidensiell behandling av mottatte personopplysninger om enkeltpersoner, i tråd med det angitte formålet for behandlingen.

HBRI skal likevel ha rett til å benytte personopplysninger som behandles i medhold av denne avtalen til statistiske formål. Statistiske data vil bli holdt på et aggregert nivå. Likeledes har HBRI rett til å bruke data i sine systemer for teknisk vedlikehold, og til å utvikle forbedrede løsninger.

Selskapet får på sin side, gjennom avtalen med HBRI, tilgang til personopplysninger som behandles i HBRIs systemer. Selskapet forplikter seg til å overholde personopplysnings-lovens krav til behandling av slike personopplysninger. Selskapet kan ikke behandle opplysninger de får tilgang til, som ligger utenfor rammene av regnskapsførerforholdets formål, uten nærmere avtale med HBRI.

**3. HBRIS PLIKTER**

HBRI forplikter seg til å behandle personopplysninger i samsvar med den til enhver tid gjeldende personvernlovgivning. HBRI som databehandler, forplikter seg til å treffe nødvendige tekniske og organisatoriske tiltak for å sikre behandlingen av person-opplysninger i henhold til lovverket.

HBRI skal følge de saklig begrunnede rutiner og instrukser for behandlingen som Selskapet til enhver tid har bestemt skal gjelde, så langt disse er i samsvar med personopplysnings-lovgivningen. I den utstrekning dette påfører HBRI administrative merkostnader, kan HBRI kreve kompensasjon for dette fra Selskapet.

HBRI plikter å gi Selskapet tilgang til sin sikkerhetsdokumentasjon, og bistå, slik at Selskapet kan ivareta sitt eget ansvar etter lov og forskrift.

HBRI vil bistå Selskapet ved anmodninger fra registrerte om utøvelse av deres rettigheter etter personvernlovgivningen, herunder til innsyn, retting og sletting.

Selskapet har, med mindre annet er avtalt eller følger av lov, rett til tilgang til og innsyn i personopplysningene som behandles, og systemene som benyttes til dette formål. HBRI plikter å gi nødvendig bistand til dette.

HBRI har taushetsplikt om dokumentasjon og personopplysninger som vedkommende får tilgang til i henhold til denne avtalen. Denne bestemmelsen gjelder også etter avtalens opphør.

**4. BRUK AV UNDERLEVERANDØR**

Dersom HBRI benytter seg av underleverandører, skal det inngås skriftlig databehandler-avtale med underleverandørene.

Samtlige som på vegne av HBRI utfører oppdrag der bruk av de aktuelle person-opplysningene inngår, skal være kjent med HBRIs avtalemessige og lovmessige forpliktelser, og oppfylle vilkårene etter disse.

## 5. SIKKERHET OG SIKKERHETSREVISJON

HBRI forplikter seg til å behandle personopplysninger fortrolig og ikke opplyse disse til uvedkommende uten Selskapets samtykke, eller der det er særlig lovhjemmel til dette.

HBRI skal oppfylle de krav til sikkerhetstiltak som stilles etter personvernlovgivningen, jf. bl.a. personvernforordningen art. 32. HBRI skal dokumentere rutiner og andre tiltak for å oppfylle disse kravene. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig på Selskapets forespørsel.

Dersom det inntreffer hendelser som representerer brudd på personopplysningssikkerheten, skal det sendes avviksmelding til Datatilsynet og eventuelt også den eller de registrerte. Avviksmelding etter personvernforordningen art. 33 og 34, skal skje ved at HBRI melder avviket direkte til Datatilsynet. Selskapet skal underrettes senest samtidig med at avviksmelding sendes Datatilsynet.

Selskapet skal avtale med HBRI at det gjennomføres sikkerhetsrevisjoner jevnlig for systemer og lignende som omfattes av denne avtalen.

## 6. AVTALENS VARIGHET

Avtalen gjelder så lenge regnskapsførerforholdet består, eller til den sies opp. Avtalen kan sies opp av begge parter med en gjensidig frist på én måned.

Ved brudd på denne avtale eller personopplysningsloven, kan Selskapet pålegge HBRI øyeblikkelig å stoppe den videre behandlingen av opplysningene.

Ved vesentlig mislighold av forpliktelsene etter denne avtale, kan den krenkede part heve avtalen med øyeblikkelig virkning.

## 7. VED OPPHØR

Ved opphør av denne avtalen, plikter HBRI å tilbakelevere alle personopplysninger som er mottatt på vegne av Selskapet og som omfattes av denne avtalen.

I den utstrekning data ikke kan eller skal tilbakeleveres, skal HBRI slette eller forsvarlig destruere alle dokumenter, data, disketter, cd-er mv., som inneholder opplysninger som omfattes av avtalen. Dette gjelder også for eventuelle sikkerhetskopier.

Det skal avtales nærmere på hvilken måte sletting og/eller destruksjon skal skje etter avtalens opphør.

HBRI skal skriftlig dokumentere at sletting og eller destruksjon er foretatt i henhold til avtalen, innen rimelig tid etter avtalens opphør.

## 8. MEDDELELSER

Meddelelser etter denne avtalen skal sendes skriftlig til HBRI på e-postadressen hbri@hbri.no, og til Selskapet på e-postadressen til den som er styreleder.

| | | |
|---|---|---|
| Dato: …… | Dato: …… | Dato: 23.05.18 |
| …… | …… | Eivind Askvik |
| Styreleder i Selskapet | Styremedlem i Selskapet | Daglig leder i HBRI |

O. D. J.-No. 211. 1902.
10 Bilag.

D. J.-No. 906 02

+1+1+6.+1+1+2+1. +1

+1 +2

Innmeldelse
Skrivelse
Beregning.
5 Tegninger
Gaardsnumeldelse
Tegning
Skrivelse 12/6 1902
Stadsing. Bestemmelser
5 Tegninger
Andre Tegninger 9/6 1902

Skrivelse 5/2 1903
Skrivelse 10/2 "
Skrivelse 23/2 1903
Tegning
Skrivelse 9/7
Tegning 19/11.04
Skrivelse " " "

Skrivelse fra Stadsh. K. 5/3.04
Skrivelse 18/4 04

# Expeditions-Dokument N° 1

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 37 Tøiengaden.

Indleveret 7/7 1902. Attesteret 30. 8. 1904

1206-02-I

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingenioren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. og den anden Side.

Kristiania den 8de Juli 1902.

Kedkommission:
Chr Borchgrevink.

OPMAALINGSCHEFEN I KRISTIANIA 211/1902

Tiltræt i Kommissionen.
8 Juli 1902.
L. H. Vaag
Sekr.

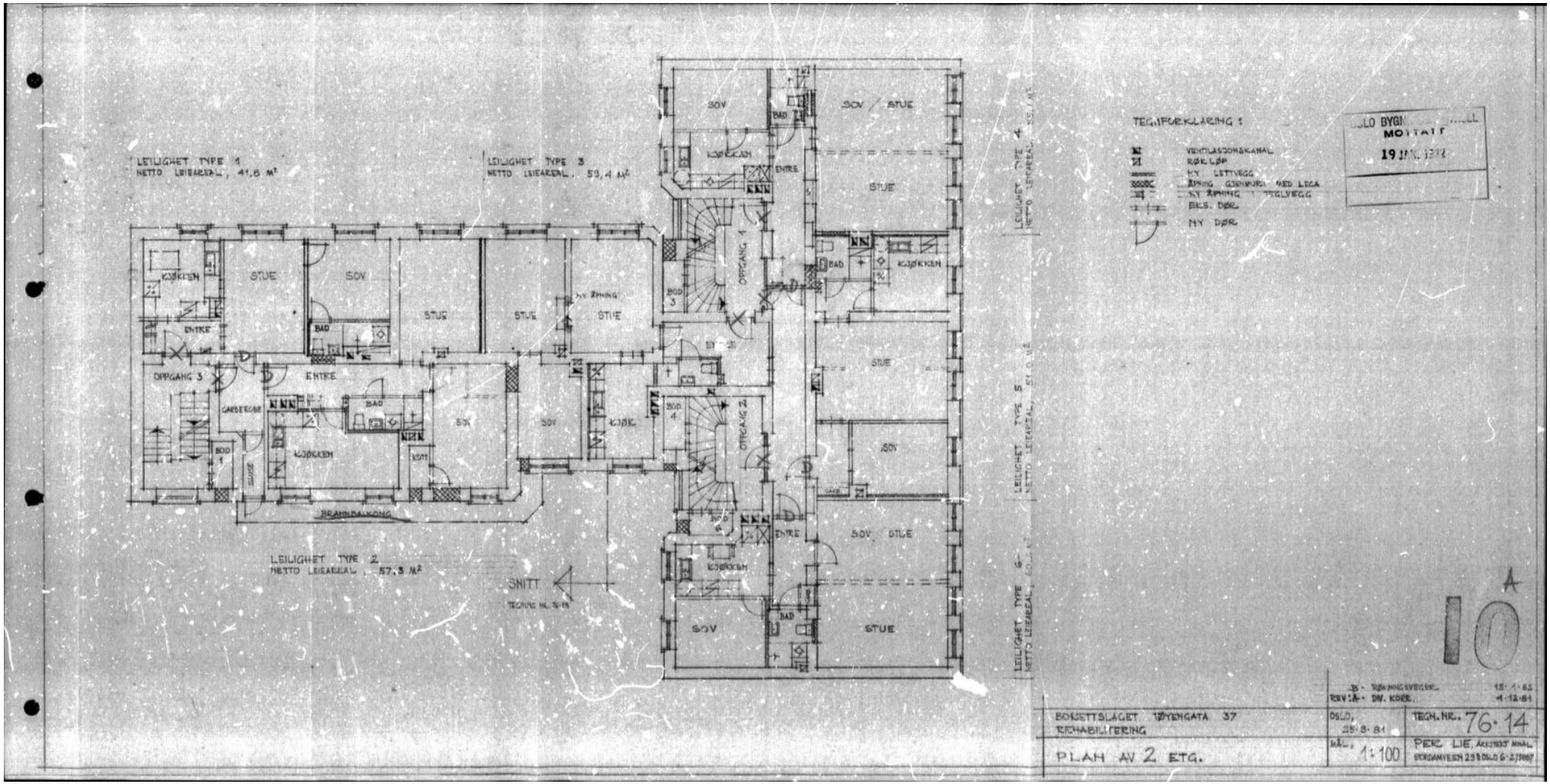
200/02

Gadens Bredde er 15,70 m; den er opmaalt og overtaget af Byen ifølge i alt væsentlig forskjellig i det nuværende Høideforhold. Stigning = 1:18,5
Kr. a. 8de Juli 2
Theodor Gallus.

KRISTIANIA VAND-OG KLOAKVÆSEN 241/02

1206 I

Oversendes med Bilage 2den Afdeling til Erklæring.
Kristiania Stadsingeniørkontor, 9de Juli 1902.
Chr. Knudsen
Einar Blæsmo


LEILIGHET TYPE 1
NETTO LEIEAREAL, 41,6 M²
LEILIGHET TYPE 3
NETTO LEIEAREAL, 59,4 M²
LEILIGHET TYPE 2
NETTO LEIEAREAL, 57,3 M²
LEILIGHET TYPE 4
LEILIGHET TYPE 5
LEILIGHET TYPE 6
KJØKKEN
STUE
SOV
BAD
ENTRE
OPPGANG 1
OPPGANG 2
OPPGANG 3
BOD 1
BOD 2
BOD 3
BOD 4
GARDEROBE
KOMB.
SNITT
TEGNFORKLARING :
VENTILASJONSKANAL
RØRLØP
NY LETTVEGG
RIVING GJENNOMFØRT MED LEGA
NY RIVING I TEGLVEGG
EKS. DØR
NY DØR
OSLO BYGN... MOTTATT
19 JAN. 1982
10 A
B - RØMMINGSVEGGER 15-1-82
REV: A - DV. KOEK. 4-12-81
BOLIGSELSKAPET TØYENGATA 37
REHABILITERING
OSLO, 25-8-81
TEGN. NR. 76-14
PLAN AV 2 ETG.
M/L, 1:100
PER LIE, ARKITEKT MNAL.
STORGATEN 25 B OSLO 6 - 2/3987

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

STOLE AS
Professor Birkelands vei 36
1081 OSLO

Dato: 04.07.2018

Deres ref.: Gro Tangen Solberg | Vår ref.: 201709649-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Åsne Kvalnes | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | TØYENGATA 37 | Eiendom: | 229/197/0/0 |
| Tiltakshaver: | BS TØYENGATA 37 | Adresse: | Tøyengata 37A, 0578 OSLO |
| Søker: | STOLE AS | Adresse: | Professor Birkelands vei 36, 1081 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Tøyengata 37

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av bæresystem ved rehabilitering av balkonger, mottatt 02.07.2018.**

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 201709649 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Eksisterende og ny plan | | | 1/8 |
| Eksisterende og nye fasader og snitt | | | 1/9 |

## Erklærte ansvarsretter

| Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201709649 | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 998346053 ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS | KONT - Uavhengig kontroll PRO, konstruksjonssikkerhet brannbalkoner Tiltkl. 2 |
| 999535119 STOLE AS | SØK Tiltakskl. 1<br>PRO - Konstruksjonssikkerhet brannbalkonger Tiltkl. 2<br>PRO - Konstruksjonssikkerhet, loft, Tiltaksklasse 2<br>Kontroll - Uavhengig kontroll av UTF Tiltkl. 2 |
| 963265433 THORENDAHL AS | UTF - Alle arbeider |

## Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.07.2018 av:

Åsne Kvalnes - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BS TØYENGATA 37, Tøyengata 37A, 0578 OSLO, styret37@gmail.com

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ARK TANJA VARDUND AS
Sommerrogata 17
0255 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 09.12.2020 |
|---|---|---|---|
| | 201718080 - 4<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Tove Mette Pettersen | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | TØYENGATA 37 A-B | Eiendom: | 229/197 |
| Tiltakshaver: | BS TØYENGATA 37 - 4028 c/o HBRI AS | Søker: | SIV ARK TANJA VARDUND AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

## Ferdigattest - Tøyengata 37 A-B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av takoppløft, mottatt 19.06.2020.**

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 201718080** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D-01 | 15.09.2017 | 1/8 |
| Eksisterende plan loft | | | 1/9 |
| Eksisterende snitt og fasade øst | | | 1/10 |
| Eksisterende snitt og fasade syd | | | 1/11 |

## Klagefristen er tre uker

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

Med vennlig hilsen

***Tove Mette Pettersen - saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Bs Tøyengata 37 - 4028 C/O Hbri As, Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 Oslo

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Bens Rørleggerservice
Postboks 258
2021 SKEDSMOKORSET

Dato: 20.02.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201106520-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | TØYENGATA 37 | Eiendom: | 229/197 |
| Tiltakshaver: | Knut Osborg | Adresse: | Tøyengata 37, 0578 OSLO |
| Søker: | Bens Rørleggerservice | Adresse: | Postboks 258, 2021 SKEDSMOKORSET |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - TØYENGATA 37

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.02.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.02.2012 av:***

***Sissel Haugen - Saksbehandler***
***Per Arne Horne - Enhetsleder***

**Kopi til:** Knut Osborg, Tøyengata 37, 0578 OSLO, k.osborg@gmail.com

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo

# KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

**Vedtaksdato:** 22.04.2009
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 200411657
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

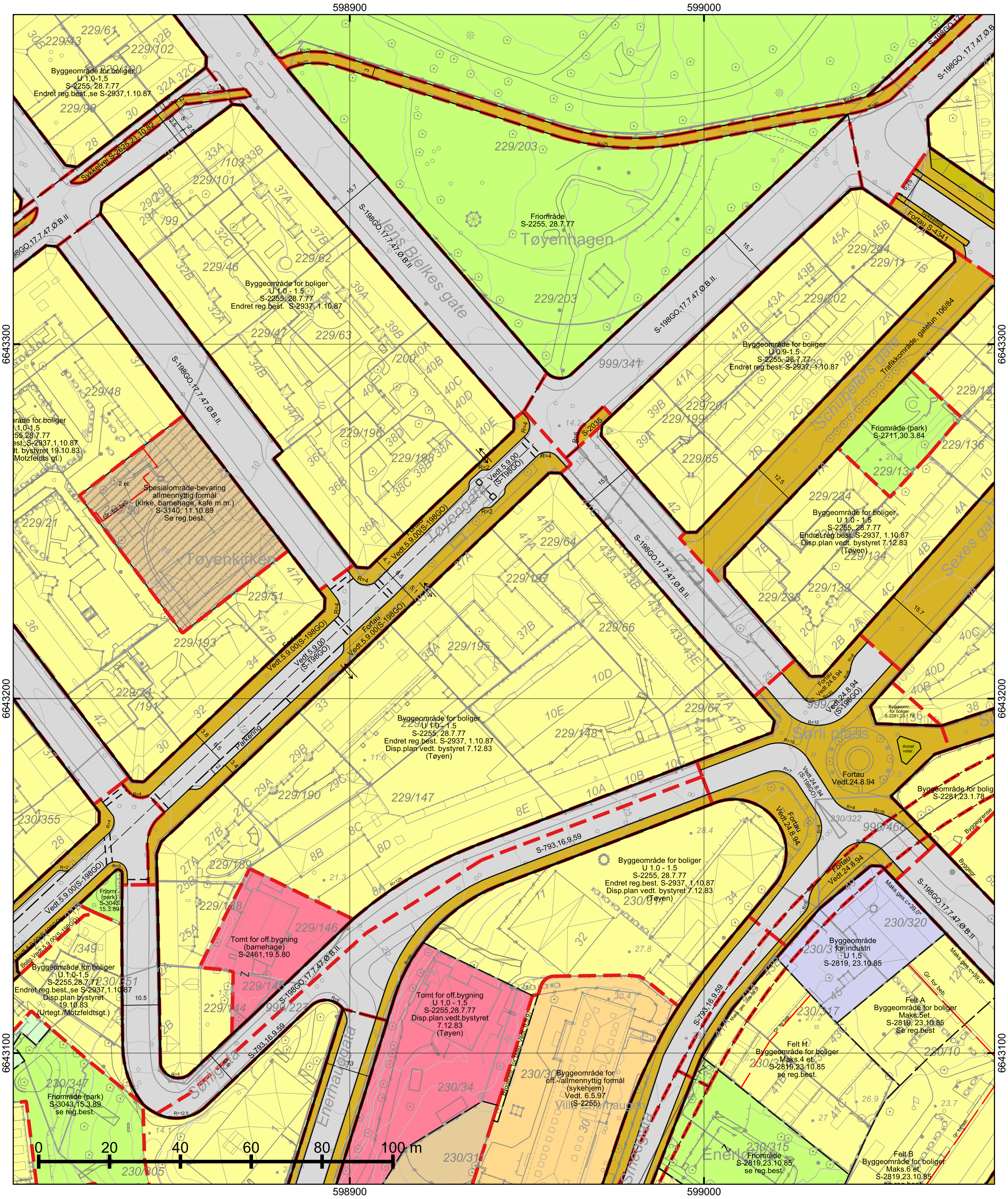
Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154424/ 86528470

Adresse: Tøyengata 37

Gnr/Bnr: 229/197

Deres ref.:

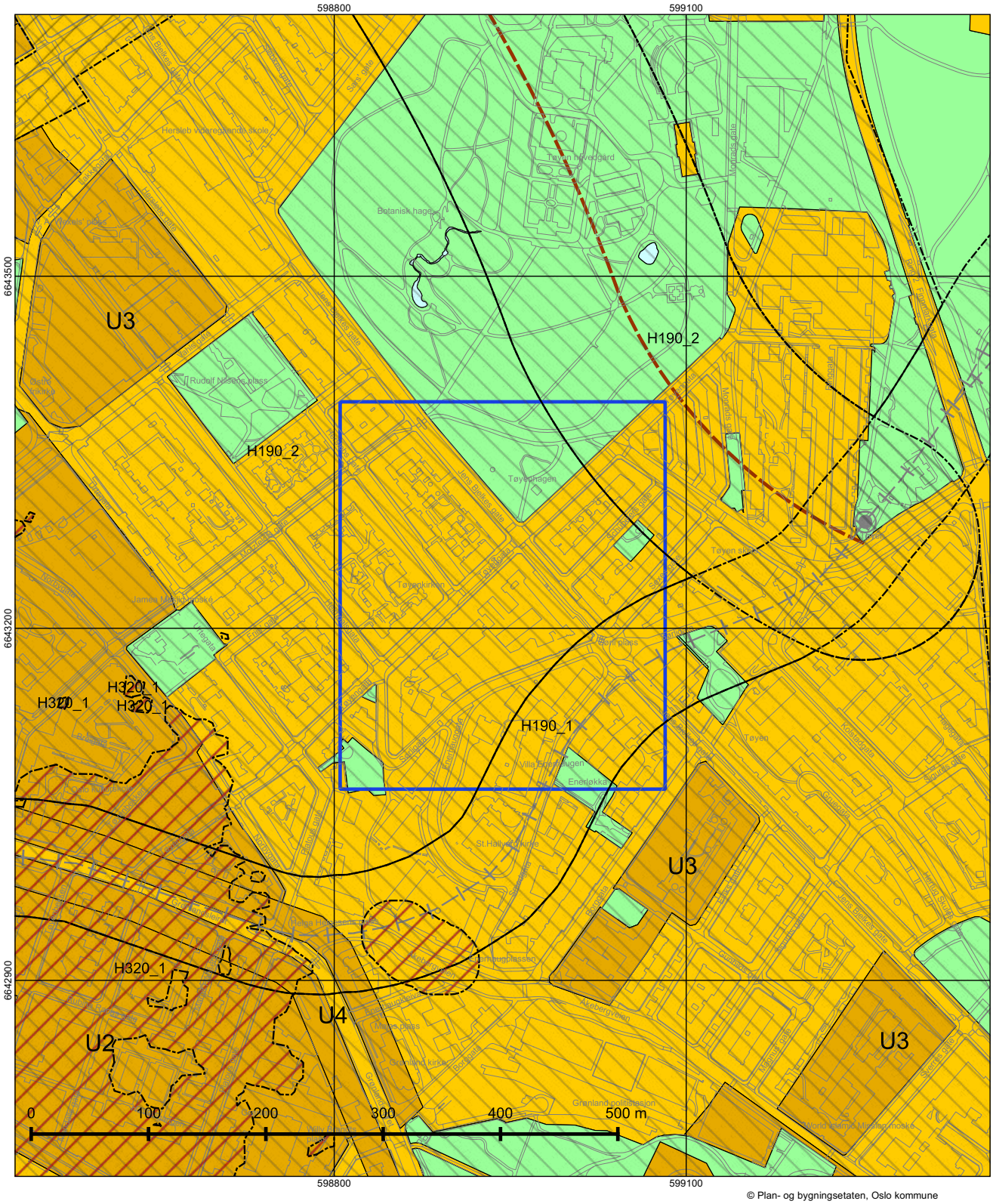
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154424/86528470
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

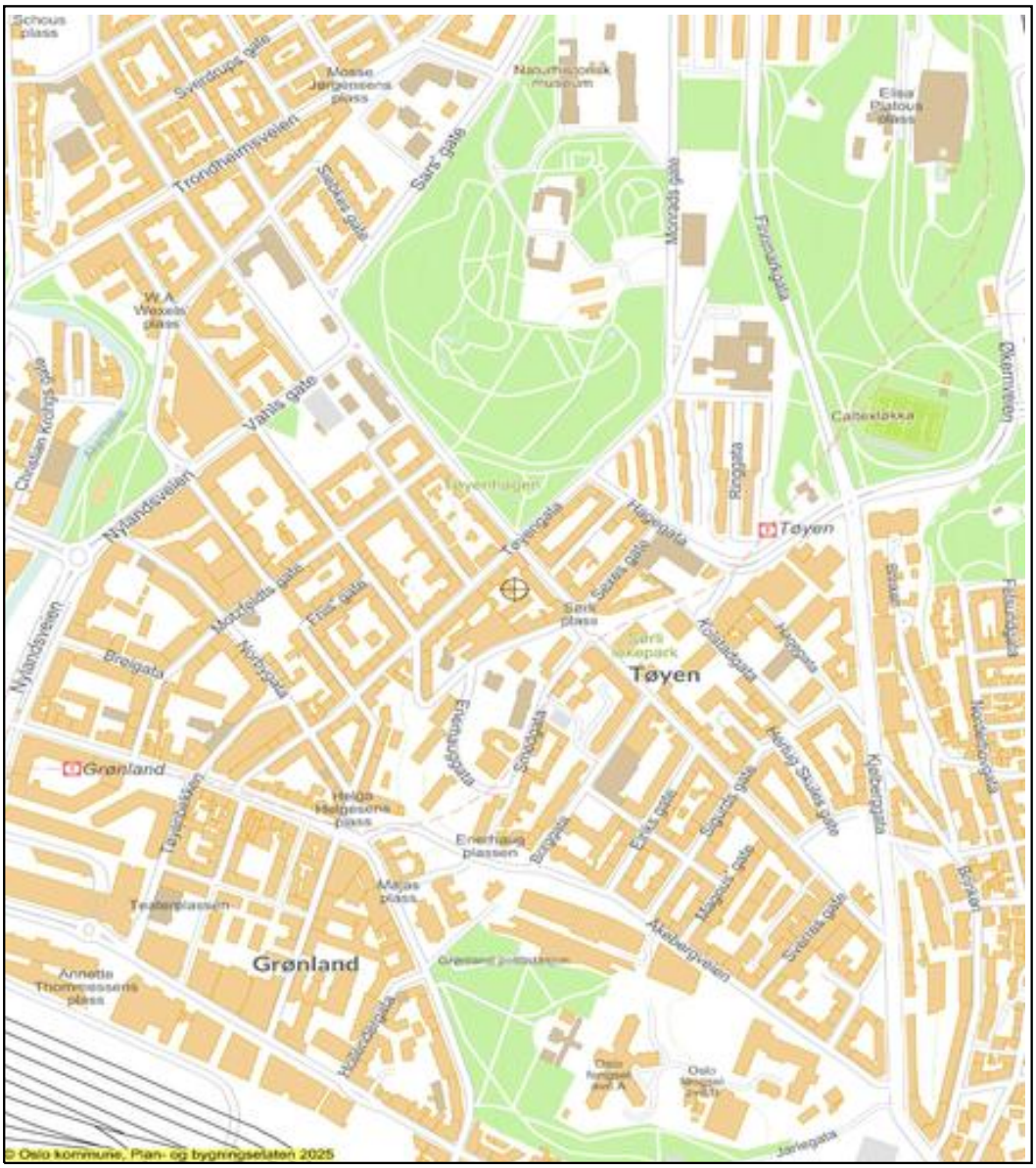
Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



# Oversiktskart

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adr.: | Tøyengata 37 B | Bydel : | GAMLE OSLO |
| Gnr bnr : | 229 / 197 | Skolekrets (2020/2021): | Tøyen |




Dato: 12.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Kiligitto
TØYENGATA 37B

Dato: 12.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528470
9054411

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 197

Vi viser til bestilling av 20260312 for TØYENGATA 37B.

**GNR. 229 BNR. 197**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.04.1897.

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

**828 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

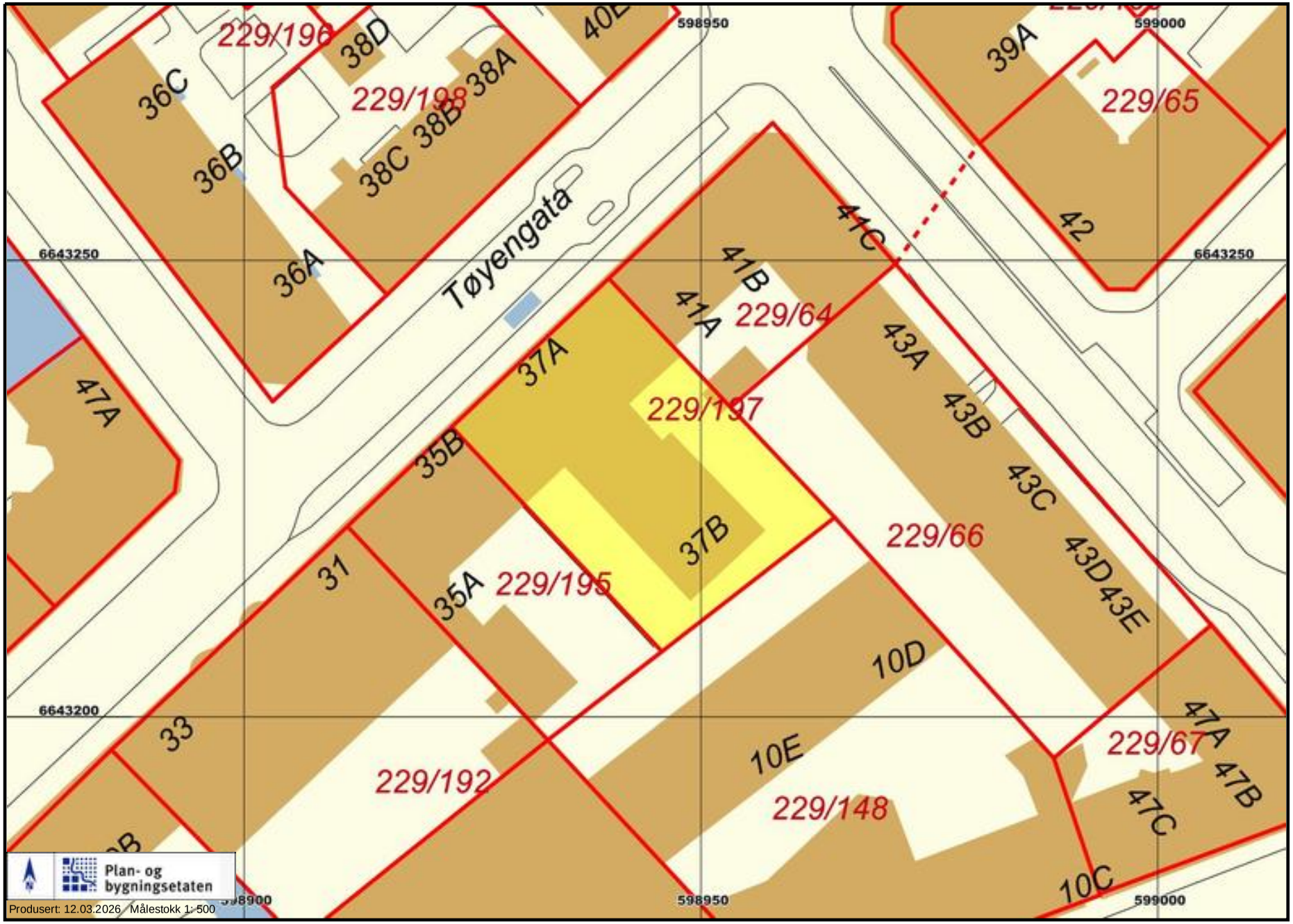
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


229/196
38D
40D
598950
599000
39A
229/198
38A
38C
38B
229/65
36C
36B
Tøyengata
42
6643250
6643250
36A
41C
41B
41A
229/64
47A
37A
43A
43B
43C
43D
43E
229/197
35B
37B
229/66
31
35A
229/195
10D
6643200
33
10E
229/67
47A
47B
229/192
229/148
47C
10C
598900
598950
599000
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 12.03.2026 Målestokk 1: 500




Tøyengata 37 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 12.03.2026

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

# S-2255

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

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

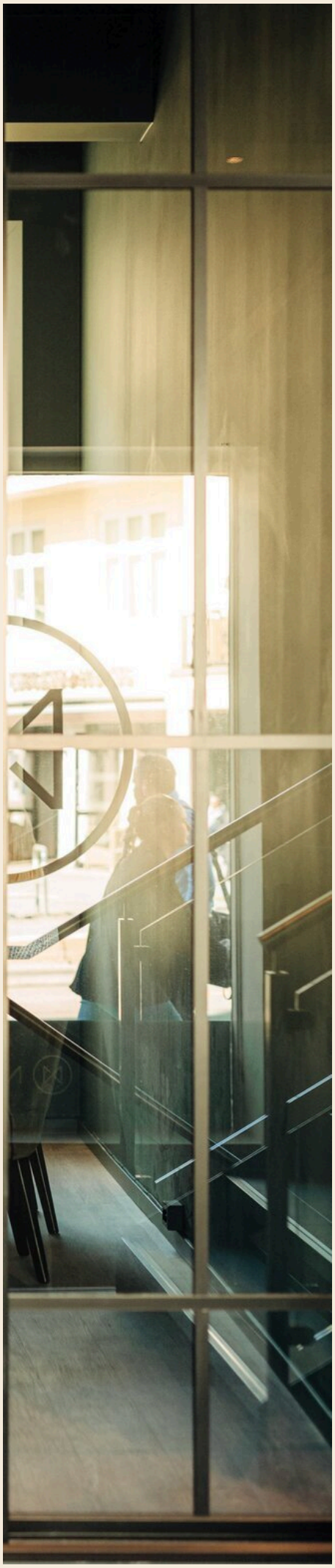
***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

Velkommen til

# Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
**480 22 111**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

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

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0141/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tøyengata 37B 0578 OSLO
Matrikkel: Gnr 229, bnr 197, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

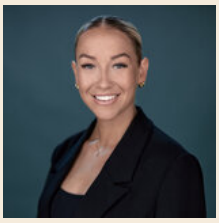
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


## Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874