

# Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post [stensrud@boaeiendom.no](mailto:stensrud@boaeiendom.no)

## TØYENGATA 27 A

**PRISANTYDNING**  
**8 700 000,-**

Klassisk, lekker og stor 3-roms toppleilighet | Peis | Fin balkong  
og flott bakgård | Mulighet for utbygging av loft

**BRA-I**  
**81 kvm**

## OM EIENDOMMEN

Tøyengata 27 A er en lys og gjennomgående 3-roms toppleilighet på hele 81 m<sup>2</sup> som byr på en fin kombinasjon av sjarm og moderne oppgraderinger. Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning som gir rommet en behagelig flyt og god plass til både hverdagsliv og gjester. Kjøkkenet ble fornyet i 2021 med integrerte hvitevarer, fine fronter og en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsflate og en naturlig samlingsplass. Badet ble pusset opp i 2021 med nye overflater, varmekabler og en helhetlig fornyelse som gir et friskt og innbydende uttrykk. Fra det ene soverommet er det utgang til en koselig balkong som gir et lite pusterom. Leiligheten har peis i stuen og gode oppbevaringsmuligheter. Dette er en leilighet som oppleves gjennomtenkt, moderne og enkel å trives og bo i.

- Lys og gjennomgående toppleilighet
- Lekkert kjøkken fra 2021
- Nytt bad fra 2021
- Balkong mot fin bakgård
- Peis i stue
- Nye vinduer kommer
- Bod i kjeller, loft og mellom etasjer
- Mulighet for utbygging av loft
- Varmtvann inkludert
- Meget sentralt
- Ingen dokumentavgift, lave omkostninger
- Ingen forkjøpsrett

## NØKKELINFORMASJON

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Boligtype         | Leilighet          |
| Eierform          | Andel              |
| Primærrom (P-ROM) | 81 m <sup>2</sup>  |
| Bruksareal (BRA)  | 87 m <sup>2</sup>  |
| BRA-I             | 81 m <sup>2</sup>  |
| BRA-E             | 6 m <sup>2</sup>   |
| Tomteareal        | 544 m <sup>2</sup> |
| Antall rom        | 3                  |
| Antall soverom    | 2                  |
| Byggeår           | 1898               |
| Energimerking     | G - Red            |

## ØKONOMI

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Prisantydning                     | kr 8 700 000,- |
| Andel fellesgjeld                 | kr 39 440,-    |
| Andel fellesformue                | kr 55 270,-    |
| Felleskostnader/mnd               | kr 5 115,-     |
| <b>Omkostninger</b>               |                |
| Pantattest kjøper                 | kr 300         |
| Tinglysing pantedokument          | kr 545         |
| Tinglysing skjøte                 | kr 545         |
| Boligkjøperforsikring (valgfritt) | kr 9 900       |
| Dokumentavgift                    | kr 0           |

## VISNINGER

20.09.2026 kl. 12:30 -13:30

## INNHold OG BESKRIVELSE

### Klassisk, lekker og stor 3-roms toppleilighet

Tøyengata 27 A er en lys og gjennomgående toppleilighet på 81 m<sup>2</sup>, med en tiltalende kombinasjon av klassisk sjarm og moderne komfort. Gulvbord, spennende overflater og peis gir boligen karakter, mens kjøkken og bad ble fornyet i 2021. En sosial planløsning, to soverom, egen balkong og en flott bakgård gjør dette til et innbydende hjem med meget sentral beliggenhet.

## Stue og spisestue

Et lyst og luftig oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Gulvbord og veggflater med variert struktur tilfører særpreg, mens den åpne forbindelsen til kjøkkenet gir en naturlig flyt mellom matlaging, middager og avslapning. Peisen skaper en lun atmosfære og setter en ekstra hyggelig ramme rundt mørke høst- og vinterkvelder. Den gjennomgående planløsningen og beliggenheten i øverste etasje bidrar til boligens luftige preg.

## Kjøkken

Kjøkkenet ble fornyet i 2021 og kombinerer et elegant uttrykk med gjennomtenkte løsninger. Finérte fronter gir varme og karakter, supplert med benkeplate i Corian, underlimt kjøkkenkum og fliser over benken. Kjøkkenøya tilfører ekstra arbeidsflate og er et naturlig samlingspunkt i den åpne løsningen mot stue og spisestue.

Innredningen har integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og kjøle-/fryseskap samt bred induksjonstopp med innfelt kullfilterventilator. Quooker med kokende vann gir ekstra komfort i hverdagen. Det er også montert komfyrvakt.

## Bad

Et lekkert, flislagt bad med behagelig gulvvarme og en helhetlig materialbruk. Spilepanel i himlingen tilfører varme og tekstur, mens downlights og speil med lys understreker det innbydende uttrykket. Badet er innredet med servant, plassbygget servantskap, veggmontert toalett og dusjnise med glassdør og glassvegg. Elektrisk håndkletørker gir ekstra komfort.

Badet ble omfattende fornyet i 2021 med blant annet nye sluk, membran, varmekabler, vannrør og sanitærutstyr. Eierne har dokumentasjon på utført arbeid. En nisje/skap har opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Rommet har elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte ved døren.

## Soverom med utgang til balkong

Fra det ene soverommet er det direkte utgang til leilighetens koselige balkong. Dette gir rommet en ekstra kvalitet, med mulighet til å åpne døren og slippe inn frisk luft. En hyggelig forbindelse mellom inne og ute, og et fint utgangspunkt for morgenkaffen.

### Soverom 2

Det andre soverommet gir boligen fleksibilitet og kan benyttes som soverom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Et verdifullt ekstra rom som gjør leiligheten aktuell i flere livsfaser.

## Balkong og bakgård

Balkongen er et hyggelig pusterom i den sentrale byhverdagen. Her kan du nyte en kopp kaffe eller trekke deg tilbake med en bok og litt frisk luft. Eiendommen har også en flott bakgård som tilfører bomiljøet en ekstra kvalitet.

## Oppbevaring

Leiligheten disponerer boder i kjeller, på loft og mellom etasjer. Dette gir gode oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr og andre eiendeler, og bidrar til å holde oppholdsrommene ryddige og luftige.

## Mulighet for loftsutbygging

Det er opplyst om mulighet for utbygging av loft, noe som kan gi boligen et spennende utviklingspotensial. Omfang, rettigheter og nødvendige godkjenninger må avklares før en eventuell utbygging kan gjennomføres. Konferer megler for mer informasjon.

## Beliggenhet

Boligen ligger midt i smørøyet på Tøyen/Enerhaugen, i grenselandet mellom Tøyen, Grønland og Gamlebyen. Du bor i en klassisk murgård i et strøk der de eldre leiegårdene langs Tøyengata og Sørligata møter de mer kjente høyblokkene lenger oppe i bakken mot St. Hallvards kirke, en fin blanding som gir strøket variasjon i både arkitektur og folk. Herfra har du kort vei til Grønland, Kampen, Gamlebyen og Grünerløkka, og du er i praksis i sentrum av Oslo på et blunk.

## Nærhet til skole og barnehage

Barnefamilier får kort vei til det meste her. Enerhaugen barnehage, Langleiken barnehage og Lakkegården barnehage ligger alle et par minutter unna. På barneskolen er Vahl skole og Tøyen skole de nærmeste alternativene, med Lakkegata skole litt lenger unna. Når ungdommen blir eldre, sokner området til Sofienberg og Jordal skole, mens Hersleb og Elvebakken er nærmeste videregående. Barna kan gå eller sykle selv til det meste, og hverdagslogistikken blir enkel.

## Offentlig transport og kommunikasjon

Kollektivtilbudet herfra er i toppsjiktet i Oslo. Trikken går fra Tøyenkirken like ved døren, og på Grønland, seks minutter unna, møtes T-banen, flere trikkelinjer og busser. Med godt over tjue ulike linjer innenfor gangavstand står du aldri fast. Oslo S nås til fots på omtrent 10 minutter, og til Gardermoen tar det rundt førti minutter. De fleste klarer seg fint med beina og skinnegående transport i hverdagen.

## Fasiliteter og shopping

Grønland ligger like i nærheten, med et av byens mest varierte handle og spisetilbud. Grønland Basar trekker folk fra hele byen, med butikker, gullsmeder og matbutikker side om side. Restaurantutvalget spenner fra rimelige tyrkiske og pakistanske spisesteder til nyere steder som Nord & Natt og Skatten på Tøyen torg. I det daglige har du Kiwi, Rema, Coop og en søndagsåpen Joker like i nærheten, i tillegg til Apotek 1 på Grønland.

## Aktiviteter og rekreasjon

Skal du trene, er det kort vei til flere alternativer. Tøyen Fitness og Treningssenter ligger et par minutter unna, og Fresh Fitness Grønland er et annet godt alternativ i gangavstand. Vil du klatre, tar det bare noen minutter på sykkel til Vulkan Klatresenter på Grünerløkka, som har både buldrevvegger og tauklatring. Terrenget rundt Enerhaugen gjør dessuten at en helt vanlig gåtur hjem byr på litt stigning i seg selv. På kulturfronten ligger Tøyen Trafo like i nærheten, en gammel transformatorstasjon som i dag huser teater, atelierer og utstillinger, og både Tøyenparken og Botanisk hage gir gode grønne pusterom for løpetur, piknik eller bare en rolig spasertur når du trenger å komme deg ut.

## Lokale steder og attraksjoner

Rett nedenfor Enerhaugen ligger Klosterenga, en skulpturpark der den gjenåpnede Hovinbekken renner mellom kunstverk av Bård Breivik, med turvei og benker langs hele parken. Går du motsatt vei, ligger Tøyenparken og Botanisk hage vegg i vegg, med gamle trær og gode solplasser om sommeren. Hvert år er Tøyenparken vertskap for Øyafestivalen. Munchmuseet og Bjørvika ligger et steinkast unna, Tøyenbadet tar imot når det er for kaldt ute til å bade i sjøen, og med sykkel er det bare noen minutter til Sørenga. Liker du ishockey eller skateboard, har du Jordal Amfi og Jordal skatepark rett i nærheten. Grønland Basar og Tøyen torg er stedene du stikker innom nesten daglig, enten det er for varer, en kaffe eller bare for å se hvem du treffer.

## Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: [boa@boaeiendom.no](mailto:boa@boaeiendom.no), SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

## Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

## Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarung av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

## Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

## Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.



**Forhold ved boligen**

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.







Tøyengata 27A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.  
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



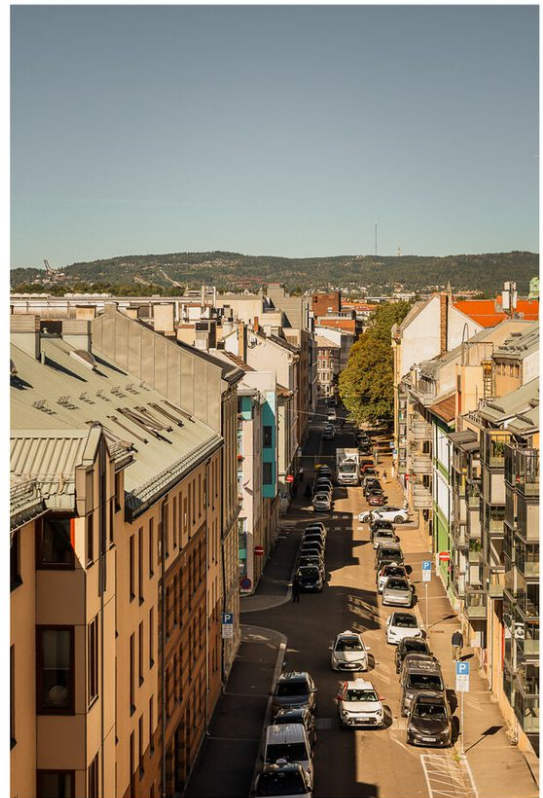








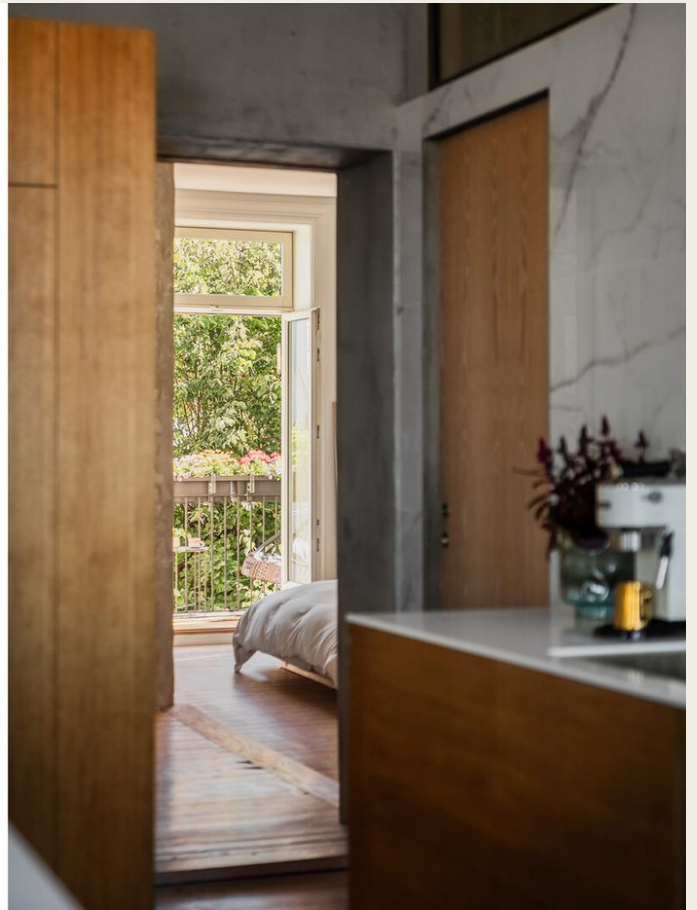




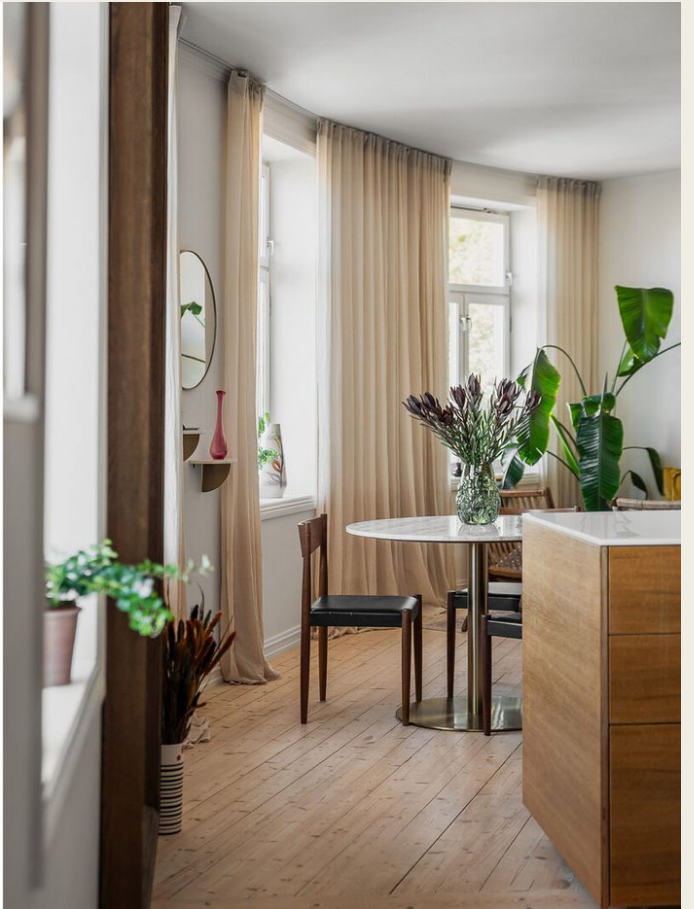
















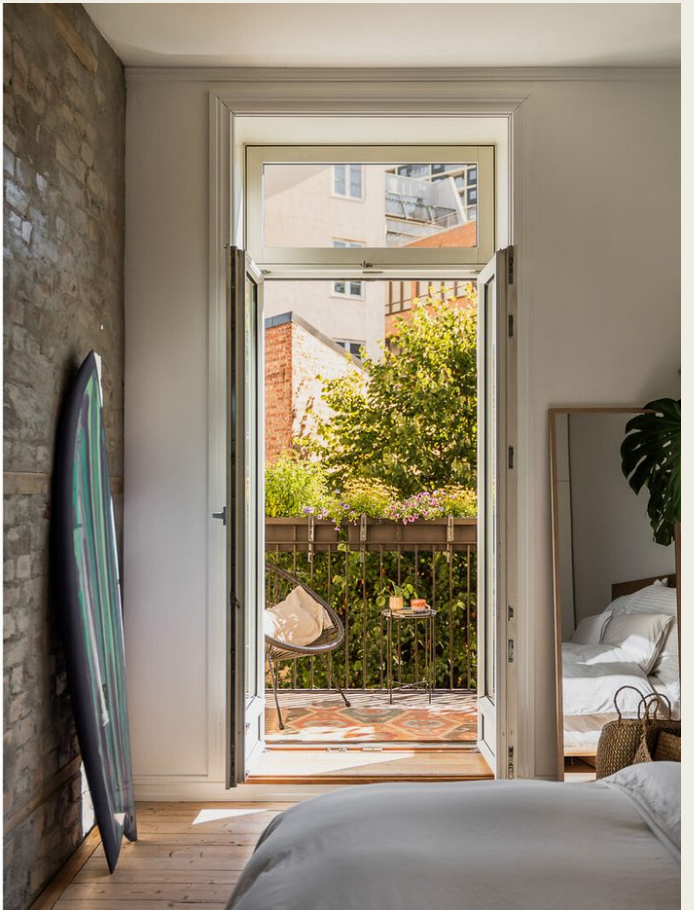








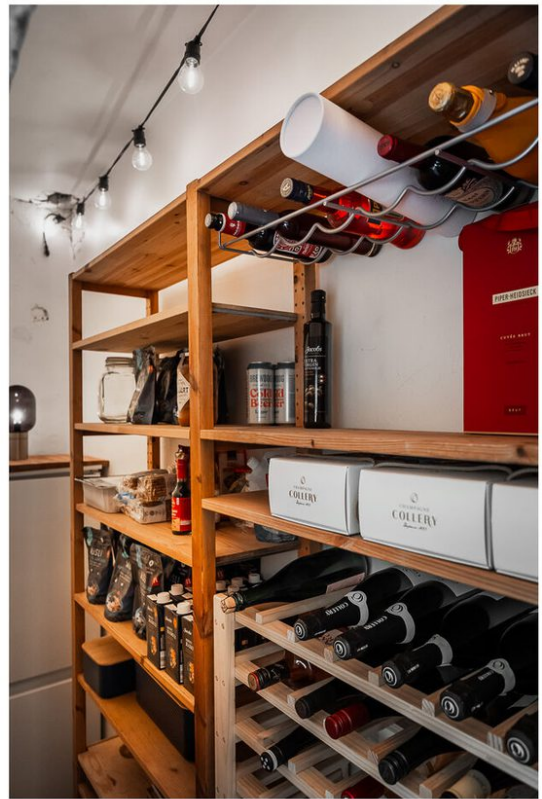
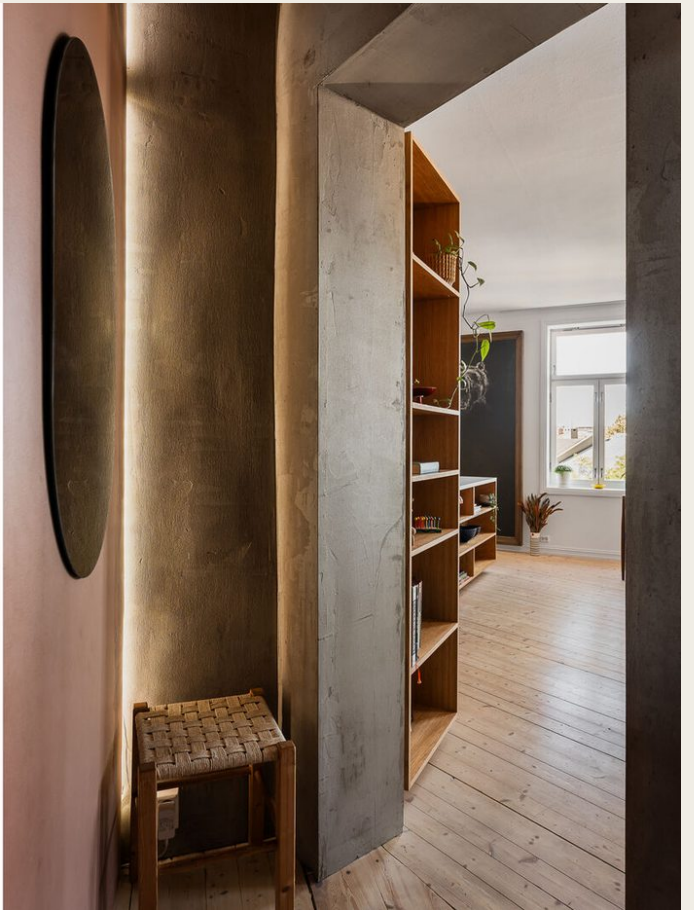






















## STANDARD

---

### Overflater:

Gulv med gulvbord.

Vegger som er pusset/slemmet eller med malte flater.

Himlinger med spilepanel og malte flater.

### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med finerte fronter som er montert i åpen løsning med stue/spisestue og med kokeøy. Underlimt kjøkkenkum i benkeplate av Corian. Fliser over benken. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og kjøle-/fryseskap samt bred induksjonstopp med m/innfelt ventilator med kullfilter.

Det er montert Quooker, vannkran for kokende vann.

I 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader. Ventilator med kullfilter, avtrekkskanal er ført gjennom sokkel og ut i rommet.

Det er ikke avtrekksventiler i stue/spisestue/kjøkken.

### Bad:

Flislagt bad med varmekabel i gulvet. Himling med spilepanel, med downlights. Servant, plassbygget servantskap, speil m/lys, veggmontert wc og dusjnise med glassdør/-vegg. Elektrisk håndklettørker. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel i nise/skap. I 2021 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. På veggene ble det montert våtromsplater med påføringsmembran som underlag for veggfliser. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad og eiere har dokumentasjon for utført arbeid. Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

### Tekniske installasjoner:

\* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifte i badet - som ansees for å være en enkel løsning i dag.

\* Varmtvann fra fellesanlegg.

\* Vannrør av plast som ble lagt nye ved moderniseringen av badet i 2021, og som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i servantskapet i badet.

\* Avløpsrør i leiligheten av plastrør.

\* Elektrisk oppvarming med varmekabler i badegulvet. Forøvrig panelovner.

\* Peis i stue/spisestue.

\* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som har blitt fornyet/oppgradert de senere år. I 2021 ble det montert ny innmat i sikringsskapet



## BYGNINGSINFORMASJON

---

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- \* Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
- \* Såler, antar fundamentert til faste masser/fjell.
- \* Grunnmur i spekkmurt naturstein og teglstein.
- \* Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt samt innvendig foret ut med treverk.
- \* Vinduer med isolerglass fra som er stemplet produksjonsår 1986.
- \* 2-fløyet balkongdør fra 2006.
- \* Entredør med brann- og lydklassifisering.
- \* Trebjelkelag som etasjeskillere.
- \* Saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med takstein.
- \* Støpejernstrapp og malte malte vegger i oppgangen.
- \* Fra ett soverom er det utgang til balkong på ca 3 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger: Tidligere kjøkken har blitt ominnredet til soverom, og ny kjøkkeninnredning ble i 2021 montert i åpen løsning i stue/spisestue. Stue/spisestue har også blitt noe utvidet ved at tidligere gangareal foran badet er innlemmet i rommet, og opprinnelig kjøkkenareal er redusert. Endringene vurderes normalt ikke som søknadspliktige, forutsatt at tiltakene ikke berører bærende konstruksjoner, brannskillende bygningsdeler eller medfører andre søknadspliktige forhold.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

Kjøkken /Avtrekk,TG3:

Ventilator med kullfilter, avtrekkskanal er ført gjennom sokkel og ut i rommet. Det bør etableres tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkenet. Løsningen må tilpasses bygningens eksisterende ventilasjonssystem og eventuelle krav fra borettslaget. I denne typen bygg/eldre bygård kan mulighetene for å etablere alternative avtrekksløsninger være begrenset og vanskelig gjennomførbare. Kostnadsestimat : Under kr. 20 000

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

Vinduer,TG2:

Vinduer med trekarm og isolerglass som er merket produksjonsår 1986. Det ble ikke observert sprekke i glass eller punktering. Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer. Vinduer med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav. Tilstandsgrad for disse er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne. Ref Meglerbrev: Det er planlagt utskiftning av alle vinduene.

Innvendig / Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2

Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Etasjeskiller virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser: Stue/spisestue/kjøkken.

I stue/spisestue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 55 mm. Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

## BESKRIVELSE

---

3-roms andelsleilighet i frittstående borettslag



## INNHold

---

5.etg: Entre, bad, 2 soverom og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning. Fra ett soverom er det utgang til balkong på ca 3 m<sup>2</sup>.

Det medfølger:

- Loftsbod med gulvareal på ca 4 m<sup>2</sup>. På grunn av skråtak er det 1 m<sup>2</sup> som ikke er målbart, slik at 3 m<sup>2</sup> er medtatt i BRA-e.
- 1 bod på 2,6 m<sup>2</sup> i felles trapperom mellom 5. og 4. etasje.
- 1 kjellerbod med gulvareal på 4,7 m<sup>2</sup> med høyde 1,68 m. På grunn av romhøyde under 1,90 m, er boden ikke målbart areal.

## PARKERING

---

Man kan søke om beboerparkering fra kommunen med deres rimelige takster ( Kr3850 pr år for bensin/diesel bil, hva er prisen for el-bil?) vi har leid innendørs parkeringsplass rett over gaten til Kr1500, pr måned.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

## OVERTAKELSE

---

Overtakelse etter avtale med selger.

## BOLIGSELGERFORSIKRING

---

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nybygget bad 2020-2021, byttet servant 2026 faglært gjorde monteringen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bilder, leverandørliste, oppbygningsliste, kursbevis, tegninger, produktblad, trykktestrapport, produktsertifikat, kontrollskjema, samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll, el sikkerhetsdokumentasjon, garantiskjema

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Hele badet ble bygget opp på nytt med ny støp, membran og varmekabler.

4. Ble sluk skiftet? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Hele badet ble bygget opp fra grunnen av.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, alt elektrisk ble skiftet ut når badet ble pusset opp.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, garantiskjema, sluttkontroll

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør? Ja

Av hvem og når?

Borettslaget hadde inspeksjon av avløpsrør med kamera for et par år siden, jeg er ikke helt sikker på nøyaktig dato. Det ble ikke funnet noe spesielt.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?



Det var ikke noen avvik

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget består av Tøyengata 27 og Tøyengata 29. Det var for noen år siden en lekkasje i nr.29 som oppstod rundt et takvindu. Det var en forsikringssak som er avsluttet. Det har ikke vært noe arbeid utført på taket i vår bygning, altså Tøyengata 27.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar:

Arbeidet ble utført gjennom vår forsikring Gjensidige.

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja

Beskrivelse:

Bygningen er fra slutten av 1800 tallet og det er følgelig mange skjevheter. rundt omkring i bygget Vår leilighet har slipt og oljebehandlet original gulv med naturlige sprekker og skjevheter.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt opp balkonger mot bakgård i 2006

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tegninger fra Balkongteam.

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

Har boligen loft? Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byfornyelsen bygget om leilighetene på slutten av 1980-tallet, to leiligheter går over to etasjer 5 etg + loft. Det er råloft over vår leilighet som ikke er bygget ut, men kan søkes om.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar:

Oslo byfornyelse

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt elektrisk anlegg i forhold til oppføring av nytt bad, nytt kjøkken og soverom mot gate. Elektrisk i soverom mot bakgård, stue, og gang er delvis byttet ut. Noen støpsler i soverommet mot bakgård er eldre og følgelig uten jording.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, rapport fra risikovurdering, sluttkontroll og kursfortegnelse

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet? Ja

Av hvem?:

Elvia kontrollerte hele bygget.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, avvik er utbedret

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner? Ja



Av hvem?:

Ventertek

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ventilasjonsrør ble renset av Ventertek

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer? Ja

Beskrivelse:

Ny Balkong 2006 oppført av Balkong team

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

35. Er det foretatt radonmåling? Ja

Hva er verdiene?:

Det ble for noen år siden gjort radonmåling i kjeller. Kjelleren har vifter som sirkulerer luften slik at nivåene av radon holder seg lave.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen? Ja

Beskrivelse:

Brannteknisk tilstandsanalyse utført 2026 fra brann og redningsetaten, samt tiltaksrapport utarbeidet av Norsk Brannvern. Norsk Brannvern følger opp tiltak og det er for eksempel nylig installert nødlys i alle fellesarealer.

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.? Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Den enkelte andelseier har selvstendig vedlikeholdsansvar for sin balkong. Borettslaget har dugnad vår og høst. Vår vaktmestertjeneste holder utearealene i orden med plenklipp, feiing, snømåking etc. Borettslaget har og en egen "grøntgruppe".

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging? Ja

Beskrivelse:

Utskifting av vinduer i hele bygården er vedtatt, anslått ferdigstilt Høst 2026

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende? Ja

Beskrivelse:

Borettslaget har en avtale med Oslo Skadedyrservice hvor de kommer månedlig for å sjekke feller i bakgård og kjeller, de sender en rapport og det er ikke bemerket noe spesielt så vidt vi vet. For en tid tilbake var noen beboere plaget av klesmøll

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm? Ja

## FORBEHOLD

---

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

## REGULERING

---

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

Borettslagets bygninger er vernet som enkeltminne bygning, kommunalt listeført (tidligere "Gul liste fra Byantikvaren i Oslo"). Gul liste er Byantikvarens oversikt over kulturminner med eller uten formelt vern.

## SENTRALE LOVER

---

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

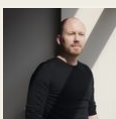
Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

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

## ANSVARLIG MEGLER

---



### Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.09.2026

**Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven**

|              |                   |             |           |
|--------------|-------------------|-------------|-----------|
| Meglerfirma  | Boa EM Nordstrand | Oppdragsnr. | 2-26-0078 |
| Adresse      | Tøyengata 27 A    |             |           |
| Postnr.      | 0578              | Sted        | OSLO      |
| Selgers navn | Christine Roth    |             |           |
| Selgers navn | Stian Tesdal      |             |           |

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)**

## Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☒ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☒ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☒ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2004

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

22

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☒ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Storebrand

**Polise/avtalenr.:**

6661229

## Våtrom

Initialer selger:

C R  
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller oppskader?**

☒ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nybygget bad 2020-2021, byttet servant 2026 faglært gjorde monteringen.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Bilder, leverandørliste, oppbyggingsliste, kursbevis, tegninger, produktblad, trykktestrapport, produktsertifikat, kontrollskjema, samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll, el-sikkerhetsdokumentasjon, garantiskjema

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Hele badet ble bygget opp på nytt med ny støp, membran og varmekabler.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Hele badet ble bygget opp fra grunnen av.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Ja, alt elektrisk ble skiftet ut når badet ble pusset opp.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring, garantiskjema, sluttkontroll

Initialer selger:

C R  
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



## Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem og når?

Borettslaget hadde inspeksjon av avløpsrør med kamera for et par år siden, jeg er ikke helt sikker på nøyaktig dato. Det ble ikke funnet noe spesielt.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Det var ikke noen avvik

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

## Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget består av Tøyengata 27 og Tøyengata 29. Det var for noen år siden en lekkasje i nr.29 som oppstod rundt et takvindu. Det var en forsikringssak som er avsluttet. Det har ikke vært noe arbeid utført på taket i vår bygning, altså Tøyengata 27.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført gjennom vår forsikring Gjensidige.

## Piper og ildsteder

Initialer selger:

C R  
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☒ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☐ Nei ☒ Ja

### Beskrivelse:

Bygningen er fra slutten av 1800 tallet og det er følgelig mange skjevheter. rundt omkring i bygget Vår leilighet har slipt og oljebehandlet original gulv med naturlige sprekker og skjevheter.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utetheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☒ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

### Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt opp balkonger mot bakgård i 2006

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☒ Ja

### Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tegninger fra Balkongteam.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☒ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☒ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

C R  
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☒ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☒ Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Byfornyelsen bygget om leilighetene på slutten av 1980-tallet, to leiligheter går over to etasjer 5 etg + loft. Det er råloft over vår leilighet som ikke er bygget ut, men kan søkes om.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☒ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Oslo byfornyelse

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☒ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☒ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nytt elektrisk anlegg i forhold til oppføring av nytt bad, nytt kjøkken og soverom mot gate. Elektrisk i soverom mot bakgård, stue, og gang er delvis byttet ut. Noen støpsler i soverommet mot bakgård er eldre og følgelig uten jording.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring, rapport fra risikovurdering, sluttkontroll og kursfortegnelse

Initialer selger:

C R  
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☒ Ja

**Av hvem?:**

Elvia kontrollerte hele bygget.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja, avvik er utbedret

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☒ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☐ Nei ☒ Ja

**Av hvem?:**

Ventertek

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ventilasjonsrør ble rensert av Ventertek

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☒ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☒ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

C R  
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



**Beskrivelse:**

Ny Balkong 2006 oppført av Balkong team

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☒ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☒ Nei ☐ Ja

**Radon****35. Er det foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☒ Ja

**Hva er verdiene?:**

Det ble for noen år siden gjort radonmåling i kjeller. Kjelleren har vifter som sirkulerer luften slik at nivåene av radon holder seg lave.

**Garasje/Carport****Har boligen garasje eller carport?**

☒ Nei ☐ Ja

**Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)****38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☒ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☒ Nei ☐ Ja

**Planer og offentlige godkjenninger****40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

Brannteknisk tilstandsanalyse utført 2026 fra brann og redningsetaten, samt tiltaksrapport utarbeidet av Norsk Brannvern. Norsk Brannvern følger opp tiltak og det er for eksempel nylig installert nødlys i alle fellesarealer.

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

☒ Nei ☐ Ja

**Andre relevante forhold****43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?**

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

C R  
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☒ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☐ Nei ☒ Ja

**Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:**

Den enkelte andelseier har selvstendig vedlikeholdsansvar for sin balkong. Borettslaget har dugnad vår og høst. Vår vaktmestertjeneste holder utearealene i orden med plenklipp, feiing, snømåking etc. Borettslaget har og en egen "grøntgruppe".

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

Utsifting av vinduer i hele bygården er vedtatt, anslått ferdigstilt Høst 2026

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

Borettslaget har en avtale med Oslo Skadedyrservice hvor de kommer månedlig for å sjekke feller i bakgård og kjeller, de sender en rapport og det er ikke bemerket noe spesielt så vidt vi vet. For en tid tilbake var noen beboere plaget av klesmøll

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggs kommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

C R  
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.09.2026

Signert av Christine Roth

Signert av Stian Tesdal

Initialer selger:  
C R  
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Tøyengata 27A

Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 180 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

|                         |        |  |
|-------------------------|--------|--|
| Tøyenkirken             | 2 min  |  |
| Linje 5N, 60            | 0.1 km |  |
| Grønland                | 6 min  |  |
| Linje 1, 1E, 2, 3, 4, 5 | 0.5 km |  |
| Heimdalsgata            | 10 min |  |
| Linje 17                | 0.7 km |  |
| Oslo S                  | 17 min |  |
| Totalt 24 ulike linjer  | 1.1 km |  |
| Oslo Gardermoen         | 40 min |  |

## Skoler

|                               |        |  |
|-------------------------------|--------|--|
| Vahl skole (1-7 kl.)          | 6 min  |  |
| 203 elever, 13 klasser        | 0.4 km |  |
| Tøyen skole (1-7 kl.)         | 5 min  |  |
| 342 elever, 16 klasser        | 0.4 km |  |
| Lakkegata skole (1-7 kl.)     | 12 min |  |
| 463 elever, 26 klasser        | 0.8 km |  |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)   | 15 min |  |
| 417 elever, 28 klasser        | 1.1 km |  |
| Jordal skole (8-10 kl.)       | 18 min |  |
| 597 elever, 44 klasser        | 1.4 km |  |
| Hersleb videregående skole    | 8 min  |  |
| Elvebakken videregående skole | 17 min |  |
| 576 elever                    | 1.2 km |  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



## Naboskapet

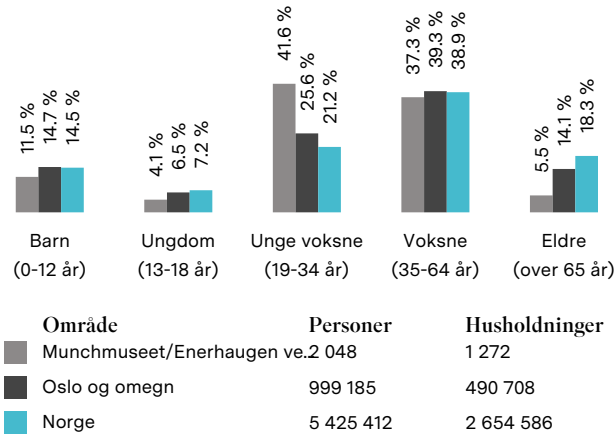
Høflige 61/100



## Kvalitet på skolene

Bra 50/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                |        |  |
|--------------------------------|--------|--|
| Enerhaugen barnehage (1-5 år)  | 1 min  |  |
| 27 barn                        | 0.1 km |  |
| Langleiken barnehage (1-5 år)  | 2 min  |  |
| 30 barn                        | 0.2 km |  |
| Lakkegården barnehage (1-5 år) | 4 min  |  |
| 51 barn                        | 0.3 km |  |

## Dagligvare

|                          |        |  |
|--------------------------|--------|--|
| Nærbutikken Heimdalsgata | 2 min  |  |
| Søndagsåpent             | 0.1 km |  |
| Nordbygata dagligvare    | 2 min  |  |



## Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 95/100

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

- 

Tøyenhagen balløkke  
Ballspill

3 min   
0.2 km
- 

Rudolf Nilsens plass  
Ballspill

4 min   
0.3 km
- 

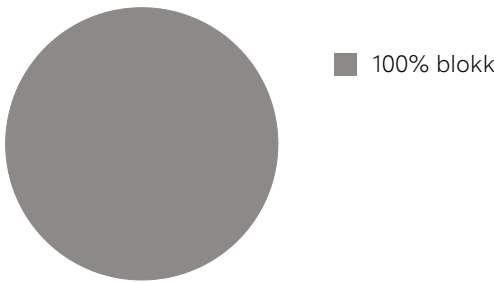
Tøyen Fitness og Tr.senter

2 min 
- 

Fresh Fitness Grønland

4 min 

## Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- 

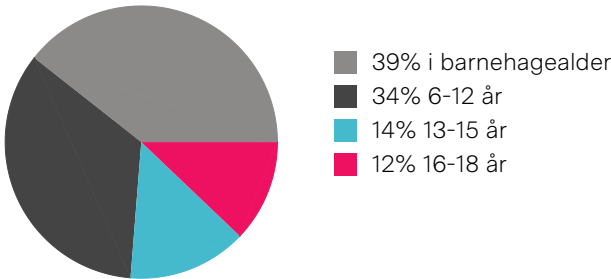
Grønland Basar

3 min 
- 

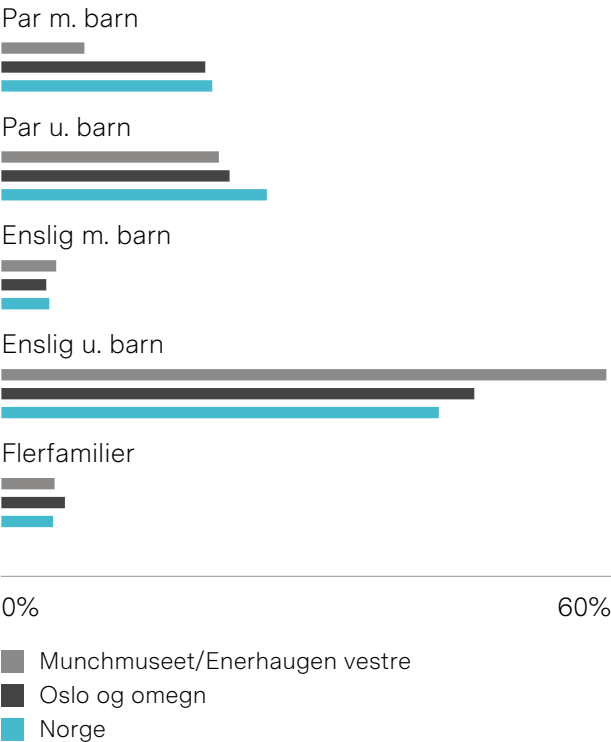
Apotek 1 Grønland

3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



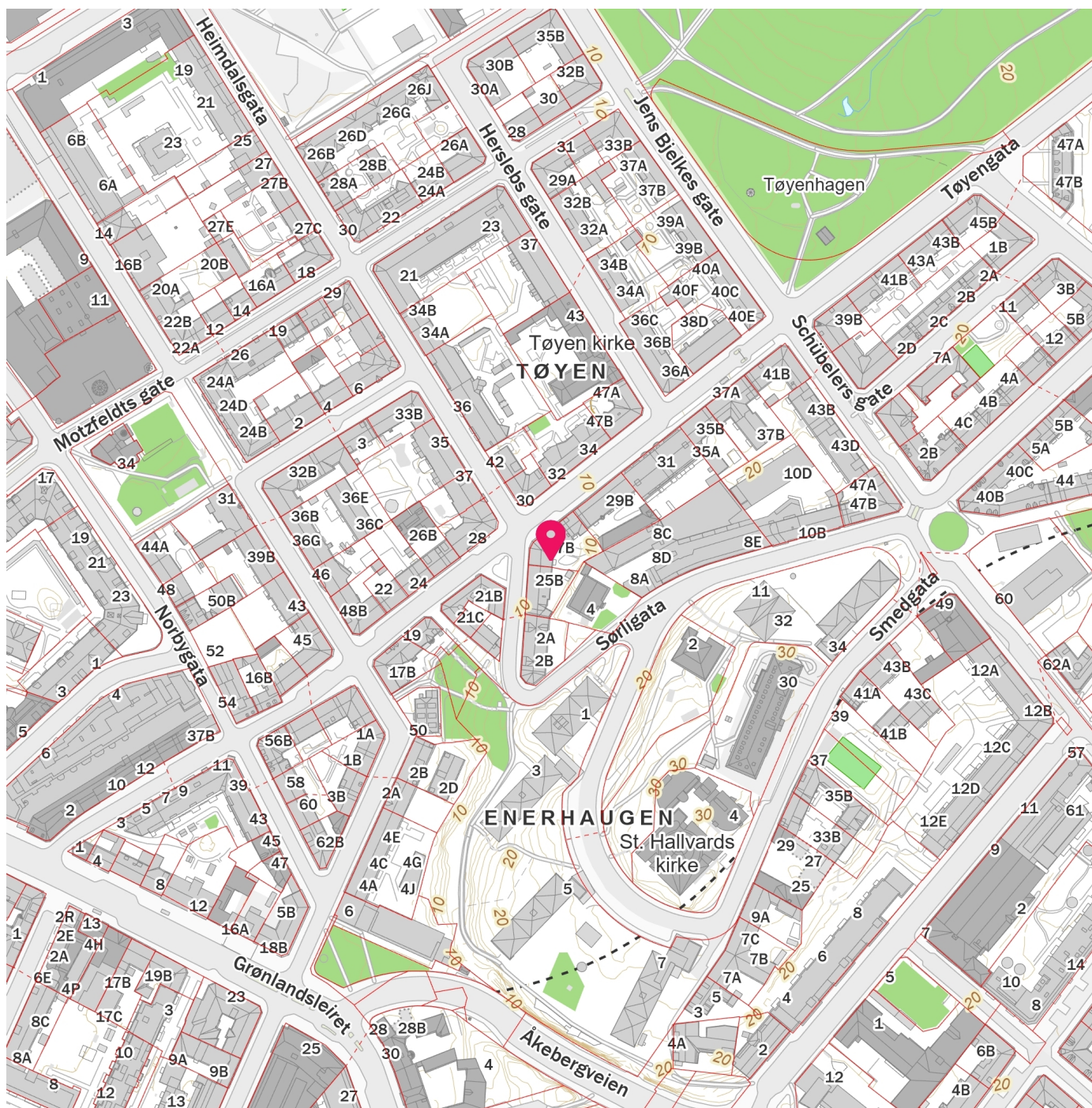
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 16% | 33%   |
| Ikke gift     | 74% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller BOA Eiendomsmegling Oslo Øst AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

📍 Tøyengata 27 A, 0578 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 229, bnr. 189

# Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m<sup>2</sup> BRA-i: 81 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.09.2026

Rapportdato: 11.09.2026

Oppdragsnr.: 16520-26163

Eiendomsverdi ref nr: JZ4854

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

[fhb@taksator.no](mailto:fhb@taksator.no)

920 25 670





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### ! TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### ! TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

### ! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### ! TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

### – TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående 3-roms andelsleilighet i 5. etasje, toppleilighet. Fra ett soverom er det utgang til balkong på ca 3 m<sup>2</sup>.

Bygården gjennomgikk en generell fornyelse/oppgradering på slutten av 80-tallet i regi av Byfornyelsen:

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2004 og har i ettertid fått utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

- \* I 2021 ble badet modernisert/flislagt, arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av membran. Det ble samtidig lagt nye vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør samt montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad og eiere har dokumentasjon for utført arbeid.
- \* I 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer, som ble montert i åpen løsning med stue/spisestue.
- \* Innvendige flater har gjennomgått en generell oppgradering/fornyelse og tidligere teglstein har blitt slemmet.

I regi av borettslaget ble det i 2006 montert balkong.

Ref Meglerbrev: Det er planlagt utskiftning av alle vinduene. Vil medføre økt fellesgjeld og økte felleskostnader, planlegges finansiert med låneopptak. Estimert 6,5 MNOK.

Samlet sett gir dette en romslig 3-roms leilighet, som holder en normalt god standard.

## 3-roms andelsleilighet - Byggeår: 1898

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- \* Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
- \* Såler, antar fundamentert til faste masser/fjell.
- \* Grunnmur i spekkmurt naturstein og teglstein.
- \* Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt samt innvendig foret ut med treverk.
- \* Vinduer med isolerglass fra som er stemplet produksjonsår 1986.
- \* 2-fløyet balkongdør fra 2006.
- \* Entredør med brann- og lydklassifisering.
- \* Trebjelkelag som etasjeskillere.
- \* Saltak i trekonstruksjoner, som er tekktet med takstein.
- \* Støpejernstrapp og malte malte vegger i oppgangen.
- \* Fra ett soverom er det utgang til balkong på ca 3 m<sup>2</sup>.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2021 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. På veggene ble det montert våtromsplater med påføringsmembran som underlag for veggfliser. Det ble lagt nye

vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad og eiere har dokumentasjon for utført arbeid.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning med finerte fronter og integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stue/spisestue og med kokeøy.

Det er montert komfyrvakt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- \* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifte i badet - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- \* Varmtvann fra fellesanlegg.
- \* Vannrør av plast som ble lagt nye ved moderniseringen av badet i 2021, og som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i servantskapet i badet.
- \* Avløpsrør i leiligheten av plastrør.
- \* Elektrisk oppvarming med varmekabler i badegulvet. Forøvrig panelovner.
- \* Peis i stue/spisestue.
- \* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg som har blitt fornyet/oppgradert de senere år. I 2021 ble det montert ny innmat i sikringsskapet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### 3-roms andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

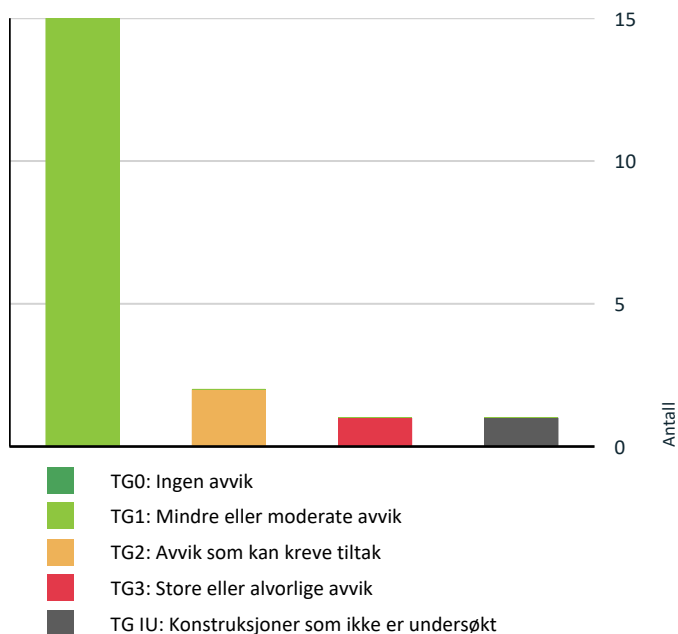
Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

- \* Tidligere kjøkken har blitt ominnredet til soverom, og ny kjøkkeninnredning ble i 2021 montert i åpen løsning i stue/spisestue. Stue/spisestue har også blitt noe utvidet ved at tidligere gangareal foran badet er innlemmet i rommet, og opprinnelig kjøkkenareal er redusert.

Endringene vurderes normalt ikke som søknadspliktige, forutsatt at tiltakene ikke berører bærende konstruksjoner, brannskillende bygningsdeler eller medfører andre søknadspliktige forhold.

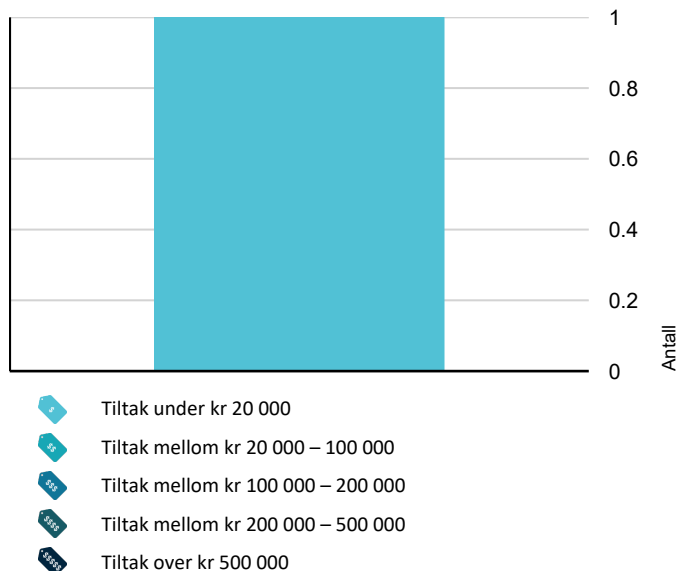
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av andelsleiligheter, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingenøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Bygningen/leiligheten er oppført etter datidens byggeskikk og regelverk. Senere ombygginger og oppgraderinger er omtalt der dette er relevant for rapporten. Bygningen/leiligheten oppfyller derfor ikke nødvendigvis dagens krav i byggeregelverket, herunder krav til lufttetthet, ventilasjon og isolasjon. Registrerte forhold vurderes i hovedsak å være alders- og slitasjerelaterte som følge av normal bruk. Alder, utidsmessige løsninger og eventuelle endringer i bruk kan over tid bidra til at skjulte feil og mangler avdekkes. Slike forhold kan ikke påregnes avdekket ved en tilstandsrapport basert på visuell kontroll og tilgjengelige inspeksjonsmuligheter.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås. Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:

- Innvendige overflater
- Kjøkkeninnredning
- Avtrekk på kjøkken
- Innvendige dører
- Høydeforskjell i etasjeskille

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og



# Sammendrag av boligens tilstand

- 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
  - Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

## Oppsummering av avvik

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

### 3-roms andelsleilighet

#### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Kjøkken > 5. etasje > stue/spisestue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 100 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 120 cm. [Gå til side](#)  
Høydeforskjellen ved gjeldene balkong er mer enn 10,0 m over terreng, og etter dagens krav skal rekkverkshøyden være minimum 120 cm.

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS ANDELSLEILIGHET

### Byggeår

1898

### Kommentar

Ifølge Norges Eiendommer.

### Standard

Leiligheten har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

### Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med trekarmer og isolerglass som er merket produksjonsår 1986.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vinduer med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Tilstandsgrad for disse er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Ref Meglerbrev: Det er planlagt utskiftning av alle vinduene.

#### Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Alder og redusert isolasjonsevne kan medføre økt varmetap og redusert energieffektivitet sammenlignet med nyere vinduer.

#### Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og eventuell utskiftning av vinduer/isolerglass over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom vinduene fungerer tilfredsstillende.

### TG 1 Entredør og balkongdør

#### Beskrivelse

\* Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

\* 2-fløyet balkongdør med isolerglass og trekarmer, som begge er fra 2006.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

#### Beskrivelse

Fra ett soverom er det utgang til balkong på ca 3 m<sup>2</sup>.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 100 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 120 cm.

Høydeforskjellen ved gjeldene balkong er mer enn 10,0 m over terreng, og etter dagens krav skal rekkverkshøyden være minimum 120 cm.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- **Konsekvens:**

Lavere rekkverkshøyde enn dagens krav gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

**Tiltak:**

Det vurderes ikke som påregnelig å endre rekkverkshøyden på eksisterende balkong i eldre bygård. Det gjøres oppmerksom på avviket fra dagens krav.

## INNVENDIG

### **Overflater - gulv**

**Beskrivelse**

Gulv med gulvbord.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk,  
Det er gjort tilpasninger i høydeforskjeller i gulvbordene etter fjerning av vegg.

### **Overflater - vegger og himlinger**

**Beskrivelse**

Vegger:  
Vegger som er pusset/slemmet eller med malte flater.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:  
Himlinger med spilepanel og malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

### **Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**

**Beskrivelse**

Det er etasjeskillere av trebjelkelag.  
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Stue/spisestue/kjøkken.

\* I stue/spisestue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 55 mm.  
Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Gulvet i stue/spisestue/kjøkken ble nivellert med laser. Det ble målt en total høydeforskjell på 55 mm.

**Konsekvens/tiltak**

- **Konsekvens:**  
Skjevhetene kan medføre merkbart fall i gulvet og redusert brukskomfort. Det ble ikke observert forhold som tilsier konstruksjonsmessig svikt.

**Tiltak:**

Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Oppretting av gulvet kan vurderes dersom skjevhetene ønskes utbedret.

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Peis m/innsats i stue/spisestue.



# Tilstandsrapport

Teglsteinspipe.



## Innvendige dører

### Beskrivelse

Skyvedører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Garderobeplass i entre.

Garderobeskap i soverommet som har utgang til balkong.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

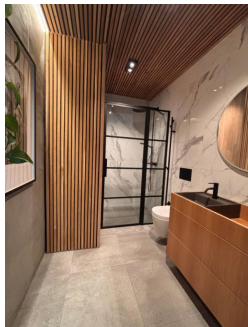
Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2021 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. På veggene ble det montert våtromsplater med påføringsmembran som underlag for veggfliser. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad og eiere har dokumentasjon for utført arbeid.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

# Tilstandsrapport



## 5. ETASJE > BAD

### Dokumentasjon for våtrom

#### Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

- \* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.

- \* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.

- \* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Eiere har fremlagt dokumentasjon, datert 15.12.2021, hvor det opplyses at arbeidene på badet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og med uavhengig kontroll.

## 5. ETASJE > BAD

### Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger er flislagte.

Himling med spilepanel, med downlights.

## 5. ETASJE > BAD

### Overflater gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabel.

Fallforhold i dusjnisse er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk, men det var noe vann på gulvet når dusjen var skrudd av - det rant litt sakte, men fungerer.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.

TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.

Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Det er slukrenne med klemring. Det er benyttet foliemembran.

Det ble målt en høydeforskjell på ca 25 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved badedør. Målt høydeforskjell er tilfredsstillende, men membranens faktiske høyde ved døråpningen kunne ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servant, plassbygget servantskap, speil m/lys, veggmontert wc og dusjnise med glassdør/-vegg. Elektrisk håndkletørker. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel i nisje/skap.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

## 5. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Badet ble modernisert/flislagt i 2021. Eiere har fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Hulltaking i tilliggende konstruksjon ved dusjonen er ikke utført. På bakgrunn av badets alder, fremlagt dokumentasjon og at det ikke ble observert symptomer på fuktskade, er hulltaking vurdert som unødvendig.

Det ble foretatt fuktsøk i veggene ved dusjonen med fuktdetektor (Protimeter). Det ble ikke registrert utslag som indikerte unormale fuktforhold.

## KJØKKEN

## 5. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med finerte fronter som er montert i åpen løsning med stue/spisestue og med kokeøy. Underlimt kjøkkenkum i benkeplate av Corian. Fliser over benken.

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og kjøle-/fryseskap samt bred induksjonstopp med m/innfelt ventilator med kullfilter. Det er montert Quooker, vannkran for kokende vann.

I 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.



# Tilstandsrapport



## 5. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

### **Avtrekk**

#### Beskrivelse

Ventilator med kullfilter, avtrekkskanal er ført gjennom sokkel og ut i rommet. Det er ikke avtrekksventiler i stue/spisestue/kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med kullfilter. Avtrekkskanalen er ført gjennom sokkelen på kjøkkeninnredningen og har utblåsning tilbake til rommet. Det er ikke registrert eget avtrekkspunkt i stue/spisestue/kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Konsekvens:

Manglende avtrekk medfører at fukt, lukt og forurensning fra matlaging ikke føres ut av rommet. Dette kan gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning i boligen.

##### Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkenet. Løsningen må tilpasses bygningens eksisterende ventilasjonssystem og eventuelle krav fra borettslaget. I denne typen bygg/eldre bygård kan mulighetene for å etablere alternative avtrekksløsninger være begrenset og vanskelig gjennomførbare.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Innvendige vannledninger**

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.

Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.

Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.

Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Vannrør av plast som ble lagt nye ved moderniseringen av badet i 2021, og som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i servantskapet i badet.

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet. Fordelerskapet har overløpsrør. Vannrør ble lagt nye i 2021.

Det er stoppekran i fordelerskapet.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

# Tilstandsrapport



## Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør i leiligheten av plastrør, som antas å ha blitt lagt nye i 2021.

Store deler av avløpsanlegget ligger skjult i vegger, konstruksjoner, innkassinger eller under gulv, og rørenes tekniske tilstand er derfor i begrenset grad visuelt kontrollerbar.

Røranlegget er ikke vurdert utover det som var synlig og tilgjengelig ved befaringen. En fullstendig vurdering av avløpsanleggets tilstand krever særskilt kompetanse og eventuelt spesialutstyr.

Alder, tilstopping og brudd/lekkasjer er generelle risikomomenter ved avløpsanlegg. Det ble ikke observert eller opplyst om tegn til slike forhold på befaringsdagen.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk over tak/til yttervegg og tilluft via veggventiler og/eller spalteventiler i vinduer. Ventilasjonsløsningen er enkel og typisk for bygningens alder.

Naturlig ventilasjon gir varierende lufttutskifting avhengig av blant annet temperatur- og trykkforhold. Omfanget av ventiler og avtrekkspunkter i denne typen eldre bygårder er begrenset sammenlignet med ventilasjonsløsninger i nyere boliger.

Det ble ikke registrert forhold som tilsier at ventilasjonen er ute av funksjon.

## Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg i borettslaget, som ikke er tilstandsvurdert.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

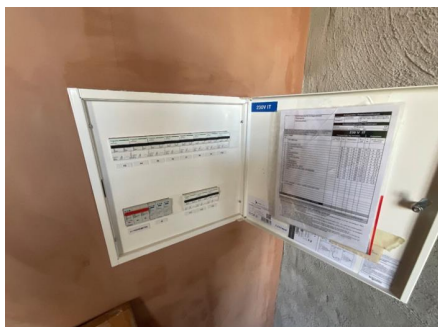
Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som har blitt fornyet/oppgradert de senere år. I 2021 ble det montert ny innmat i sikringsskapet.

# Tilstandsrapport

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet.

- \* Det elektriske anlegget gjennomgikk i januar 2025 el-tilsyn, og eiere har mottatt "Sak avsluttet" og at påpekte avvik er utbedret, datert 12.5.2025
- \* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med kontroll/elsjekk samt montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 28.12.2021
- \* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med modernisering av badet, datert 25.5.2020

Det elektriske anlegget er ikke faglig vurdert, men er beskrevet ut fra synlige forhold og fremlagt dokumentasjon.



## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Sentralt brannvarslingsanlegg i bygget.  
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr i form av pulverapparat.  
Funksjon og vedlikehold er ikke kontrollert som en del av tilstandsundersøkelsen.

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

- \* Downlights i badet, lamper fungerer.
- \* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulv, forøvrig er det panelovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 100 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 120 cm. Høydeforskjellen ved gjeldene balkong er mer enn 10,0 m over terreng, og etter dagens krav skal rekkverkshøyden være minimum 120 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:  
Lavere rekkverkshøyde enn dagens krav gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

### Tiltak:

Det vurderes ikke som påregnelig å endre rekkverkshøyden på eksisterende balkong i eldre bygård. Det gjøres oppmerksom på avviket fra dagens krav.



# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

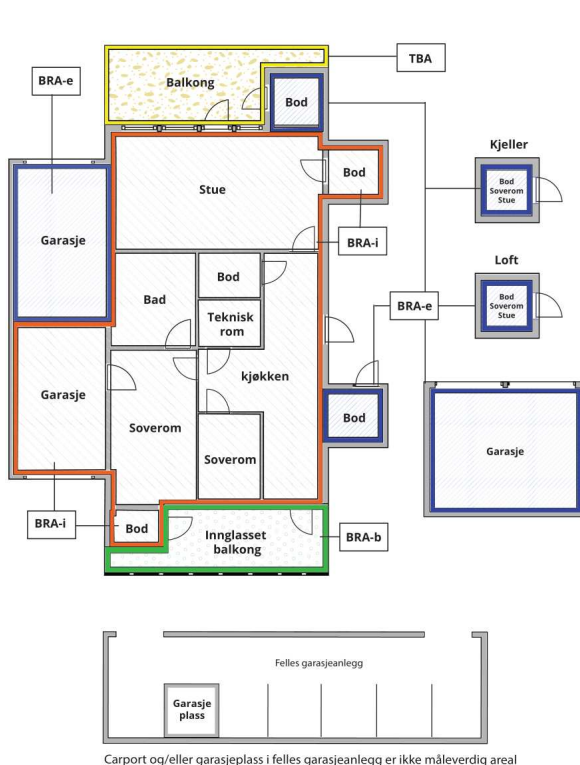
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 3-roms andelsleilighet

| Etasje                       | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                              | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft - fellesareal           |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| 5. etasje                    | 81                            |                             |                            | 81  | 3                               |
| Trapp mellom 5. og 4. etasje |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>                   | <b>81</b>                     | <b>6</b>                    |                            |     | <b>3</b>                        |
| <b>SUM BRA</b>               | <b>87</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje                       | Internt bruksareal (BRA-i)                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft - fellesareal           |                                               | Bod                         |                            |
| 5. etasje                    | Entre, bad, 2 soverom, stue/spisestue/kjøkken |                             |                            |
| Trapp mellom 5. og 4. etasje |                                               | Bod                         |                            |

### Kommentar

Gjennomgående 3-roms andelsleilighet i 5. etasje  
Bygård over 5 plan + kjeller og loft.

Leiligheten ligger i 5. etasje og har atkomst via felles trappegang.

Leiligheten er innredet med:  
Entre, bad, 2 soverom og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.

Fra ett soverom er det utgang til balkong på ca 3 m<sup>2</sup>.

Det medfølger:

- Loftsbod med gulvareal er ca 4 m<sup>2</sup>. På grunn av skråtak er det 1 m<sup>2</sup> som ikke er målbart, slik at 3 m<sup>2</sup> er medtatt i BRA-e.
- 1 bod på 2,6 m<sup>2</sup> i felles trapperom mellom 5. og 4. etasje.
- 1 kjellerbod med gulvareal på 4,7 m<sup>2</sup> med høyde 1,68 m. På grunn av romhøyde under 1,90 m, er boden ikke målbart areal.

\* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegnelsen er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

## Lovlighet



## Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

\* Tidligere kjøkken har blitt ominnredet til soverom, og ny kjøkkeninnredning ble i 2021 montert i åpen løsning i stue/spisestue. Stue/spisestue har også blitt noe utvidet ved at tidligere gangareal foran badet er innlemmet i rommet, og opprinnelig kjøkkenareal er redusert.

Endringene vurderes normalt ikke som søknadspliktige, forutsatt at tiltakene ikke berører bærende konstruksjoner, brannskillende bygningsdeler eller medfører andre søknadspliktige forhold.

## Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                                                              | Rolle         |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 02.9.2026 | Finn H. Bjørntvedt<br><br>Stian Tesdal, som påviste og ga opplysninger | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune                                          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                     | Eieforhold |
|--------------------------------------------------|------|------|------|------|----------------------|---------------------------|------------|
| 301 OSLO                                         | 229  | 189  |      | 0    | 597.7 m <sup>2</sup> | I følge Norges Eiendommer | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Tøyengata 27 A                 |      |      |      |      |                      |                           |            |
| <b>Hjemmelshaver</b>                             |      |      |      |      |                      |                           |            |
| <b>Kommentar</b><br>Felles tomt for borettslaget |      |      |      |      |                      |                           |            |

## Andelsobjekt

| Boligselskap                    | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører                                   | Eier av adkomstdokumenter      |
|---------------------------------|-----------|-----------|----------------------------------------------------|--------------------------------|
| 04/Borettslaget Tøyengata 27/29 | 951689459 | 04        | OBOS<br>Eiendomsforvaltning AS<br>tlf: 22 86 59 99 | Christine Roth og Stian Tesdal |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesgjeld      |
|--------------|-----------|----------------------|------------------------|
| 4            | 100       | 445 800              | 39 441      28.08.2026 |

## Årsregnskap

|                      |         |                                       |   |            |
|----------------------|---------|---------------------------------------|---|------------|
| Regnskapsår          | 2025    | Samlet aksjekapital:                  |   | 2 900      |
| Omløpsmidler:        | 522 649 | Samlet innskuddskapital:              |   | 9 976 300  |
| Kortsiktig gjeld (-) | -       | Langsiktig gjeld (+):                 | + | 1 053 903  |
| Disponible midler:   | 429 503 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: |   | 11 030 203 |

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har sentral og attraktiv beliggenhet på Enerhaugen / Tøyen med kort vei til alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder. Gateparkering, området har beboerparkering.

### Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei/gatetun.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

### Regulering

Regulert område.

### Om tomten

Gårdsrommet er opparbeidet.

### Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 5.115,18 pr måned og som inkluderer felleskostnader med kr 4.826,18 og internett med kr 289,- samt vanlige poster for borettslag.

Borettslagets bygninger er vernet som enkeltminne bygning, kommunalt listeført (tidligere "Gul liste fra Byantikvaren i Oslo"). Gul liste er Byantikvarens oversikt over kulturminner med eller uten formelt vern. Eiendommen/bygningen kan ha en eller flere statuser, som har forskjellig betydning for en eventuell plan- eller byggesak.

### Bebyggelse

Borettslaget Tøyengata 27/29 består av i alt 29 leiligheter i 2 bygårder. Gjeldene bygning ble ferdigstillet i 1898 og som er oppført på eiet tomt.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 951 689 459 og OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for borettslaget.

Borettslaget er en del av sameie.

## Forsikring

| Selskap                                                                    | Avtalensr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige Forsikring                                                      | 82122625  |      |                |              |
| <b>Kommentar</b>                                                           |           |      |                |              |
| Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring. |           |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato | Kommentar                                                                                                                                                       | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Eiere                   |      | Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.                                                                                                        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer       |      | Gnr., Bnr., hjemmelshaver, byggeår og tomtestørrelse.                                                                                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsfører        |      | Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.                                                                        | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               |      | Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).                                                                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Elvia                   |      | Det elektriske anlegget gjennomgikk i januar 2025 el-tilsyn, og eiere har mottatt "Sak avsluttet" og at påpekte avvik er utbedret, datert 12.5.2025             | Gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring       |      | Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med kontroll/elsjekk samt montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 28.12.2021 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring       |      | Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med modernisering av badet, datert 25.5.2020                                         | Gjennomgått |       | Nei     |
| Dokumentasjon for badet |      | Eiere har fått dokumentasjon for at arbeidet som ble utført i badet i 2021 er etter BVN's Våtromsnorm og med uavhengig kontroll, datert 15.12.2021              | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæring           |      | Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand. Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.                                                                  | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 11.09.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

### Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

### Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

### Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS  
v/Margrethe Falck  
KO, 1177 OSLO  
E-post: margrethe@boaeiendom.no

Deres ref.: 2-26-0078 . Vår ref.: 6461-1-04

Dato: 28.08.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Tøyengaten 27/29  
Organisasjonsnr: 951689459  
Andelseier: Roth, Christine  
Medeier: Tesdal, Stian  
Leilighetsnummer: 04  
Adresse: Tøyengata 27 A, 0578 OSLO  
Andelsnummer: 4  
Gnr.: 229  
Bnr.: 189  
Borettsinnskudd: Kr. 445 800,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82122625.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering. Borettslaget fordeler seg over seksjonene i sameiet Tøyengata 27 og Tøyengata 29. Borettslaget fordeler seg slik: 13 seksjoner i Sameiet Tøyengt. 27 og 16 seksjoner i Tøyengt. 29 Borettslagets eierbøk i Tøyengt. 27 selskap 6435: 1067/1289 Borettslagets eierbøk i Tøyengt. 29 selskap 6436: 970/1965 Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Vedtak fra generalforsamling 2023: Borettslaget inngår ny avtale som kun inkluderer Bredbånd. Ønsker man TV-kanalpakke i tillegg er dette en tilleggspakke man selv betaler ekstra for. Felleskostnadene øker med 6 % fra 1.2.2026 Det er planlagt utskiftning av alle vinduene. Vil medføre økt fellesgjeld og økte felleskostnader, planlegges finansiert med låneopptak. Estimert 6,5 MNOK. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

## Selskapets totale lån og vilkår:

|                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b> |
| Lånenr.:         | 94927021417                         |
| Lånetype:        | Annuitetslån                        |
| Rentesats:       | 6,79%                               |
| Restsaldo        | 991 644,00                          |
| Innfrielsesdato: | 30.07.2034                          |
| Type rente:      | Flytende rente                      |
| Terminer i året: | 12                                  |
| IN-avtale:       | 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: 5 115,18,-

Herav:

Felleskostnader

Internett

Pr. dags dato

4 826,18

289,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post

[restanseforesporsel@obos.no](mailto: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: 2 784,-

Fradragsberettigede kostnader: 3 073,-

Annen formue: 55 270,-

Gjeld: 41 917,-

## Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:

Lånenummer:

Restsaldo:

Kapitalkostnader:

IN-avtale:

Svenska Handelsbanken AB NUF

94927021417

39 440,91

541,37

Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 39 440,91,-, pr. dags dato.

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

### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: [thomas.wiik@obos.no](mailto:thomas.wiik@obos.no) eller telefon: 22 98 89 56.

### Annen informasjon:

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



**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Christine Roth, e-post: [toyengata27og29@styrerommet.no](mailto:toyengata27og29@styrerommet.no)

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



| Tjenester                                                                                           | Pris inkludert mva. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>                                                        |                     |
| Meglerpakke 1 med energimerke                                                                       | 4 950 kr            |
| Meglerpakke 1                                                                                       | 4 375 kr            |
| Meglerpakke 2                                                                                       | 3 125 kr            |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)                                                             | 1 250 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>                                                           |                     |
| Pantattest Boligaksjeselskap                                                                        | 410 kr              |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler                                                      | 550 kr              |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Eierskifter:</b>                                                                                 |                     |
| Borettslag / Sameier                                                                                | 6 725 kr            |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr                                                                  | 10 500 kr           |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS                               | 5 044 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer                                                                | 8 406 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer                                                              | 6 725 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Administrasjon:</b>                                                                              |                     |
| Parkeringsplass, uten dokumenter                                                                    | 850 kr              |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling                                                           | 1 700kr             |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Notering:</b>                                                                                    |                     |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap                                                                    | 4 150 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Andre tjenester:</b>                                                                             |                     |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

# HUSORDENSREGLER

## Borettslaget Tøyengata 27/29

2001

### INTERNKONTROLL

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

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

### RASISMEFRI SONE

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

### STØY

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

### KJÆLEDYR

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

### SØPPEL

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

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

### PORT, DØRTELEFONER OG LÅSING

Forsikringsselskapene stiller krav om låsing ved eventuelle innbrudd/tyveri fra gården. Beboerne plikter å påse at inngang til kjeller og loft er forsvarlig låst. Beboerne må ikke slippe uvedkommende inn i gården, selv når disse påberoper seg ærend andre steder i borettslaget. Be vedkommende om å ringe på hos den det gjelder. Husleiekontrakten §5 sier bl.a.:

«... leieren ... må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, framleietaker eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, eller andre uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig ...»

### GODTGJØRING – DUGNAD

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



## Internkontroll

Borettslaget Tøyengata 27/29  
Sameiene Tøyengata 27 og 29

### Lovgrunnlag

Internkontrollforskriften:

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

Andre sentrale lover:

Produkt- og Elektrisitetstilsynet (PE):

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (Tilsynsloven).
- Lov om kontroll med produkter og forbukertjenester (Produktkontrollloven).
- Forskrift og veiledning om elektrisk lavspenningsanlegg (FEL), samt veiledning om elektriske tilkoblinger som du kan gjøre selv.

Annet:

- Sivilforsvarsloven
- Brannfarlighetsloven
- Lov om eksplosive varer
- Arbeidsmiljøloven
- Forurensningsloven
- Brannvernloven

### Innhold

**Borettslag og Sameier anses som virksomheter, og omfattes av forskriften**

- krav til dokumenterte systemer og rutiner for HMS-arbeid.
- deler av aktivitetene skal kunne dokumenteres skriftlig overfor tilsynsmyndighetene.

**Skille mellom privat- og fellesarealer**

- Styret har plikt til systematisk HMS-oppfølging på fellesarealer.
- Styret har plikt til å informere andelseiere/sameier om eget ansvar.

**Ansvar for styret og for andelseierne**

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

**Nye regler 1/1-1999:**

**Samsvarserklæring**

Elektroentreprenør forplikter seg til å gi en *samsvarserklæring* til eiere av el. anlegg ved installasjon av nye anlegg, eller ved endringer i eksisterende anlegg.

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

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

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

## Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Borettslaget Tøyengata 27/29  
Sameiene Tøyengata 27 og 29

### Målsetting

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

### Organisering

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

### Lover og forskrifter

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

### Endringer/utbedringer

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

### Internt tilsyn

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

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

### Dokumentasjon

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

### Informasjon og opplæring

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

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

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**TØYENGT. 27/29 BORETTSLAG.**

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

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

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

**§ 2. Lagets formål.**

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

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

**§ 3. Andeler og andelseiere.**

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

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

**§ 4. Overføring av andel.**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **§8. Salgspålegg fra laget.**

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

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

### **§ 9. Lagets vedlikeholdsplikt.**

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

### **§ 10. Felleskostnader.**

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

### **§ 11. Generalforsamling.**

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

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

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

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

#### **§ 12. Møteledelse og avstemming.**

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

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

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

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

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

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

#### **§ 14. Styret.**

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

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

#### **§ 15. Styrets vedtak**

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og minst to stemmer for vedtaket.

Styret kan Ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om:

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



## **§ 16. Firmategning**

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

## **§ 17. Revisjon.**

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

## **§ 18. Rettsregistrering.**

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

## **§ 19. Endring av vedtektene.**

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

## **§ 20. Forhold til Borettsloven.**

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

## **§ 21. Internkontroll**

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

Oslo, 26. april 2006



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 6461

BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29

## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. juni kl. 09:00 og lukker 12. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6461>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thomas Wiik er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Asgeir Ellingsgård og Hiruth Marie Stautland er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.



## Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

## Vedlegg

1. 6461 Borettslaget Tøyengaten 27-29 Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2025 - Borettslaget Tøyengaten 27 og 29.pdf
3. Årsregnskap 2025 - Tøyengt. 27 Sameie.pdf
4. Årsregnskap 2025 - Tøyengt. 29 Sameie.pdf

---

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christine Roth

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frida Leknes
- Mali Malmedal

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stian Tesdal
-

## Styrets årsrapport

Styret har i perioden hatt hovedfokus på vedlikehold, langsiktig oppgradering av bygningsmassen og oppfølging av saker knyttet til bomiljø og brannsikkerhet.

### Vindusprosjekt

Styret har brukt betydelige ressurser på planlegging og forberedelse av nytt vindusprosjekt for eiendommen. Det har vært gjennomført møter med leverandører, innhenting av dokumentasjon og vurdering av finansiering og støtteordninger.

Firmaet Velstyrt har bistått styret i arbeidet med søknader om støtte til prosjektet. Det ble sendt søknad til Enova, men denne ble ikke innvilget. Det ble imidlertid innvilget støtte fra Oslo kommune.

Styret har innhentet tre ulike anbud på prosjektet og har etter en samlet vurdering valgt BA Fasade som entreprenør. Arbeidet vil være garantert gjennom Follo Bygg & Eiendom. Vinduene vil bli levert av Bykle Vindu.

Planlagt oppstart for prosjektet er tidlig høst 2026.

Styret er kjent med at prosjektet vil medføre økte felleskostnader, men vurderer tiltaket som nødvendig vedlikehold og en viktig investering i byggenes standard. Styret forventer samtidig at nye vinduer vil bidra til bedre inneklima, redusert varmetap og lavere energiforbruk over tid.

### Oppfølging av næringsseksjon i Tøyengata 29

Styret har gjennom året mottatt flere klager fra beboere knyttet til lukt, matos og støy fra Mandi House Restaurant i Tøyengata 29.

I forbindelse med vindusprosjektet vil vinduene mot bakgården bli erstattet med vinduer som ikke kan åpnes. For å bidra til bedre ventilasjon og redusere behovet for åpne vinduer, har styret besluttet å gi restauranten anledning til å søke om installasjon av varmepumpe/ventilasjonsløsning under bestemte vilkår.

Styret vil stille strenge krav til blant annet støynivå, plassering, kvalitet, serviceavtale og profesjonell installasjon for å sikre at løsningen ikke blir til sjanse for beboerne.

### Brannsikkerhet og pålegg

Brann- og redningsetaten har i perioden gjennomført inspeksjon i begge bygårdene.

Etter inspeksjonen mottok sameiet/borettslaget pålegg om enkelte utbedringer knyttet til brannsikkerhet. Styret har fulgt opp saken og innhentet pristilbud på nødvendige tiltak. Arbeidet med videre planlegging og gjennomføring vil fortsette i kommende periode.

### Dugnad og beboermøte

Det ble gjennomført en godt besøkt dugnad i perioden, med god innsats fra beboerne. Arbeidet bidro til opprydding og vedlikehold av fellesarealer, og styrket fellesskapet i gården.

Styret arrangerte også et beboermøte som var godt mottatt. Møtet ga anledning til dialog mellom styret og beboere, og det ble tatt opp flere viktige saker knyttet til drift, vedlikehold og bomiljø.

### Styrets arbeid generelt

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter og behandlet løpende saker knyttet til drift, vedlikehold, økonomi og beboerhenvendelser.

Det har vært lagt vekt på å følge opp byggenes vedlikeholdsbehov, sikre god økonomisk styring og arbeide for et trygt og godt bomiljø for alle beboere.

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29.

| Årsregnskapet består av:                                                                                                                                                                                                                                  | Etter vår mening:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2025</li><li>Resultatregnskap 2025</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### 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

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."

**Ole Jarle Haukvik**

**Partner**

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-05-15 14:04:39 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Vedlegg 1

## Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre

valideringsverktøy for digitale signaturer.

**BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29**  
**ORG.NR. 951689459, KLIENTNR. 6461**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

|                                            | Note | 2025            | 2024             |
|--------------------------------------------|------|-----------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>874 592</b>  | <b>1 070 896</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |      |                 |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | -500 613        | -83 576          |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 12   | -86 944         | -80 741          |
| Reduksjon egenkapital i fellesanlegg       |      | 142 467         | 7 444            |
| Økning egenkapital i fellesanlegg          |      | 0               | -39 431          |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>-445 089</b> | <b>-196 304</b>  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>429 503</b>  | <b>874 592</b>   |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                 |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 522 649         | 923 018          |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -93 146         | -48 426          |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>429 503</b>  | <b>874 592</b>   |

**BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29**  
**ORG.NR. 951689459, KLIENTNR. 6461**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2025  | Regnskap<br>2024  | Budsjett<br>2025  | Budsjett<br>2026  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 473 117         | 1 470 550         | 1 467 610         | 1 474 440         |
| Andre inntekter                    | 3    | 66 274            | 3 000             | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>1 539 391</b>  | <b>1 473 550</b>  | <b>1 467 610</b>  | <b>1 474 440</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  |      | 0                 | -2 282            | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 4    | -10 822           | -6 007            | -9 000            | -9 270            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -45 080           | -43 020           | -45 000           | -47 025           |
| Konsulenthonorar                   |      | -162 251          | -61 474           | -3 000            | -3 000            |
| Drift og vedlikehold               | 5    | -136 421          | -31 428           | -20 000           | -20 000           |
| Forsikringer                       |      | -8 847            | -8 599            | -9 000            | -9 000            |
| Kommunale avgifter                 | 6    | -2 828            | -2 947            | 0                 | 0                 |
| Kostnader sameie                   | 15   | -1 422 176        | -1 218 566        | -1 215 000        | -1 215 000        |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -106 520          | -104 040          | -104 000          | -107 120          |
| Andre driftskostnader              | 7    | -137 794          | -63 754           | -6 000            | -6 000            |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 032 738</b> | <b>-1 542 117</b> | <b>-1 411 000</b> | <b>-1 416 415</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-493 347</b>   | <b>-68 567</b>    | <b>56 610</b>     | <b>58 025</b>     |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 8    | 70 010            | 69 517            | 25 000            | 25 000            |
| Finanskostnader                    | 9    | -77 275           | -84 526           | -78 000           | -71 000           |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-7 266</b>     | <b>-15 009</b>    | <b>-53 000</b>    | <b>-46 000</b>    |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-500 613</b>   | <b>-83 576</b>    | <b>3 610</b>      | <b>12 025</b>     |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap:                       |      | -500 613          | -83 576           |                   |                   |

**BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29**  
**ORG.NR. 951689459, KLIENTNR. 6461**

**BALANSE**

|                                           | Note | 2025              | 2024              |
|-------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |      |                   |                   |
| Bygninger                                 | 10   | 7 030 679         | 7 030 679         |
| Tomt                                      |      | 781 186           | 781 186           |
| Andel egenkapital i fellesanlegg          | 15   | 960 003           | 1 102 470         |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |      | <b>8 771 868</b>  | <b>8 914 336</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                   |                   |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 194               | 3 892             |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 5 417             | 0                 |
| Andre kortsiktige fordringer              |      | 0                 | 4 223             |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 95 072            | 19 699            |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 421 966           | 895 204           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>522 649</b>    | <b>923 018</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>9 294 517</b>  | <b>9 837 354</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 29 * 100             |      | 2 900             | 2 900             |
| Udekket tap                               | 11   | -1 831 732        | -1 331 119        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>-1 828 832</b> | <b>-1 328 219</b> |
| <b>GJELD</b>                              |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                   |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån                   | 12   | 1 053 903         | 1 140 847         |
| Borettsinnskudd                           | 13   | 9 976 300         | 9 976 300         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>11 030 203</b> | <b>11 117 147</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |      | 26 156            | 20 793            |
| Leverandørgjeld                           |      | 66 613            | 27 194            |
| Påløpte renter                            |      | 377               | 439               |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>93 146</b>     | <b>48 426</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>9 294 517</b>  | <b>9 837 354</b>  |
| Pantstillelse                             | 14   | 12 592 400        | 12 592 400        |
| Garantiansvar                             | 15   | 23 703            | 80 800            |

Oslo, 06.05.2026  
Styret i Borettslaget Tøyengaten 27/29

Christine Roth

Mali Malmedal

Frida Elisabeth Leknes



**NOTE 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

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

Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Eiendomsskatt                        | 707              |
| Eiendomsskatt                        | 707              |
| Eiendomsskatt                        | 707              |
| Eiendomsskatt                        | 707              |
| Felleskostnader                      | 1 373 940        |
| Internett                            | 100 572          |
| Leie/felleskostnader tidl.år         | -4 223           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 473 117</b> |

**NOTE 3****ANDRE INNETEKTER**

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Nøkler                      | 500           |
| Tilskudd                    | 65 774        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b> | <b>66 274</b> |

**NOTE 4****REVISJONSHONORAR**

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Revisjon                    | -10 822        |
| <b>SUM REVISJONSHONORAR</b> | <b>-10 822</b> |

**NOTE 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -114 257        |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -8 871          |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -13 294         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-136 421</b> |

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

**NOTE 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Eiendomsskatt                 | -2 828        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-2 828</b> |

**NOTE 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -36 180         |
| Vaktmestertjenester              | -37 128         |
| Renhold ved firmaer              | -55 128         |
| Andre driftskostnader            | -3 330          |
| Trykksaker                       | -518            |
| Andre kontorkostnader            | -282            |
| Porto                            | -200            |
| Kontingenter                     | -2 200          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 797          |
| Øreavrunding                     | 4               |
| Tap på fordringer                | -35             |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-137 794</b> |

**NOTE 8****FINANSINNTEKTER**

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 223           |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 21 966        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 61            |
| Andre renteinntekter                          | 47 760        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>70 010</b> |

**NOTE 9****FINANSKOSTNADER**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Pantegjeldsrenter          | -76 886        |
| Renter på leverandørgjeld  | -373           |
| Andre rentekostnader       | -17            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-77 275</b> |

**NOTE 10****BYGNINGER**

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Kostpris/bokført verdi | 7 030 679        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>   | <b>7 030 679</b> |

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

**NOTE 11****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

**NOTE 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,04 %. Løpetiden er 20 år.

|                  |            |
|------------------|------------|
| Opprinnelig 2014 | -2 000 000 |
|------------------|------------|

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Nedbetalt tidligere | 859 153 |
|---------------------|---------|

|                |        |
|----------------|--------|
| Nedbetalt i år | 86 944 |
|----------------|--------|

|  |            |
|--|------------|
|  | -1 053 903 |
|--|------------|

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-1 053 903</b> |
|------------------------------------|-------------------|

**NOTE 13****BORETTSINNSKUDD**

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Borettsinnskudd | -9 976 300 |
|-----------------|------------|

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-9 976 300</b> |
|----------------------------|-------------------|

**NOTE 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Borettsinnskudd | 9 976 300 |
|-----------------|-----------|

|          |           |
|----------|-----------|
| Pantelån | 1 053 903 |
|----------|-----------|

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| <b>TOTALT</b> | <b>11 030 203</b> |
|---------------|-------------------|

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

|           |           |
|-----------|-----------|
| Bygninger | 7 030 679 |
|-----------|-----------|

|      |         |
|------|---------|
| Tomt | 781 186 |
|------|---------|

|               |                  |
|---------------|------------------|
| <b>TOTALT</b> | <b>7 811 865</b> |
|---------------|------------------|

**NOTE 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG****FELLESANLEGG**

Borettslaget eier 1067/1289 deler av Sameiet Tøyengt. 27.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 17 378 (2024).

Selskapets andel i Sameiet Tøyengt. 27 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Tøyengt. 27 er inntatt i resultatregnskapet posten "kostnader sameie".

Borettslaget eier også 970/1254 deler av Sameiet Tøyengt. 29.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 12 046 (2024).

Selskapets andel i Sameiet Tøyengt. 29 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Tøyengt. 29 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameienes regnskap.

**TØYENGT. 27 SAMEIE**  
**ORG.NR. 879350492, KLIENTNR. 6435**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2025 | Budsjett<br>2026 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 734 424          | 723 304          | 723 000          | 734 500          |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>734 424</b>   | <b>723 304</b>   | <b>723 000</b>   | <b>734 500</b>   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                  | 3    | -7 050           | -9 332           | -7 000           | -7 000           |
| Styrehonorar                       | 4    | -50 000          | -50 000          | -50 000          | -50 000          |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -10 303          | -5 316           | -7 000           | -7 210           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -49 813          | -47 538          | -50 000          | -52 250          |
| Konsulenthonorar                   |      | -5 548           | -6 019           | -5 000           | -5 000           |
| Drift og vedlikehold               | 6    | -5 884           | -203 494         | -100 000         | -100 300         |
| Forsikringer                       |      | -113 964         | -106 968         | -127 000         | -128 000         |
| Kommunale avgifter                 | 7    | -261 966         | -240 505         | -273 000         | -286 215         |
| Energi/fyring                      | 8    | -76 680          | -72 627          | -90 000          | -90 000          |
| Andre driftskostnader              | 9    | -47 694          | -93 867          | -110 000         | -113 140         |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-628 901</b>  | <b>-835 665</b>  | <b>-819 000</b>  | <b>-839 115</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>105 523</b>   | <b>-112 361</b>  | <b>-96 000</b>   | <b>-104 615</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                    | 10   | 36 452           | 34 904           | 9 000            | 9 000            |
| Finanskostnader                    | 11   | -185             | -20              | 0                | 0                |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>36 267</b>    | <b>34 884</b>    | <b>9 000</b>     | <b>9 000</b>     |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>141 790</b>   | <b>-77 477</b>   | <b>-87 000</b>   | <b>-95 615</b>   |
| Overføringer:                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Fra opptjent egenkapital:          |      | 0                | -77 477          |                  |                  |
| Til opptjent egenkapital:          |      | 141 790          | 0                |                  |                  |



**TØYENGT. 27 SAMEIE**  
**ORG.NR. 879350492, KLIENTNR. 6435**

**BALANSE**

|                                           | Note | 2025           | 2024           |
|-------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                |                |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                |                |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 968            | 5 253          |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 235 179        | 113 601        |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 682 329        | 659 332        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>918 476</b> | <b>778 186</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>918 476</b> | <b>778 186</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                |                |
| Opptjent egenkapital                      |      | 902 598        | 760 808        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>902 598</b> | <b>760 808</b> |
| <b>GJELD</b>                              |      |                |                |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                |                |
| Leverandørgjeld                           |      | 15 878         | 17 378         |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>15 878</b>  | <b>17 378</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>918 476</b> | <b>778 186</b> |
| Pantstillelse                             |      | 0              | 0              |
| Garantiansvar                             |      | 0              | 0              |

Oslo, 06.05.2026

Styret i Tøyengt. 27 Sameie

Christine Roth /s/

Mali Malmedal /s/

Frida E. Leknes /s/

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader                      | 734 424        |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>734 424</b> |

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -7 050        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-7 050</b> |

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

## NOTE 4

### STYREHONORAR

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -50 000        |
| <b>SUM STYREHONORAR</b>                           | <b>-50 000</b> |

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Revisjon                    | -10 303        |
| <b>SUM REVISJONSHONORAR</b> | <b>-10 303</b> |

**NOTE 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| Drift/vedlikehold bygninger     | 49 592        |
| Drift/vedlikehold VVS           | -8 210        |
| Drift/vedlikehold elektro       | -27 266       |
| Egenandel forsikring            | -20 000       |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-5 884</b> |

**NOTE 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsgebyr          | -180 893        |
| Feie- og tilsynsgebyr         | -3 159          |
| Renovasjonsgebyr              | -77 914         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-261 966</b> |

**NOTE 8****ENERGI/FYRING**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Elektrisk energi           | -76 680        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-76 680</b> |

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

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Vaktmestertjenester              | -20 563        |
| Renhold ved firmaer              | -24 125        |
| Andre driftskostnader            | -187           |
| Trykksaker                       | -43            |
| Porto                            | -100           |
| Kontingenter                     | -600           |
| Bank- og kortgebyr               | -2 076         |
| Øreavrunding                     | 0              |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-47 694</b> |

**NOTE 10****FINANSINNTEKTER**

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Kundeutbytte Gjensidige                       | 11 725        |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 418           |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 22 997        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 356           |
| Andre renteinntekter                          | 956           |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>36 452</b> |

**NOTE 11****FINANSKOSTNADER**

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Renter på leverandørgjeld  | -185        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-185</b> |

**TØYENGT 29 SAMEIE**  
**ORG.NR. 879350522, KLIENTNR. 6436**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2025 | Budsjett<br>2026 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 806 988          | 794 746          | 795 000          | 807 000          |
| Andre inntekter                    |      | 0                | 1 000            | 0                | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>806 988</b>   | <b>795 746</b>   | <b>795 000</b>   | <b>807 000</b>   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                  | 3    | -7 050           | -9 332           | -7 000           | -7 000           |
| Styrehonorar                       | 4    | -50 000          | -50 000          | -50 000          | -50 000          |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -10 346          | -5 489           | -7 000           | -7 210           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -49 465          | -47 205          | -49 000          | -51 205          |
| Konsulenthonorar                   |      | -5 515           | -10 934          | -5 000           | -5 000           |
| Drift og vedlikehold               | 6    | -28 537          | -305 458         | -100 000         | -100 300         |
| Forsikringer                       |      | -153 663         | -140 900         | -161 000         | -180 320         |
| Kommunale avgifter                 | 7    | -226 146         | -204 556         | -232 000         | -243 265         |
| Energi/fyring                      | 8    | -64 829          | -57 612          | -80 000          | -80 000          |
| Andre driftskostnader              | 9    | -46 988          | -89 716          | -96 000          | -98 430          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-642 539</b>  | <b>-921 201</b>  | <b>-787 000</b>  | <b>-822 730</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>164 449</b>   | <b>-125 455</b>  | <b>8 000</b>     | <b>-15 730</b>   |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                    | 10   | 24 543           | 24 186           | 12 000           | 12 000           |
| Finanskostnader                    | 11   | -79              | 0                | 0                | 0                |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>24 464</b>    | <b>24 186</b>    | <b>12 000</b>    | <b>12 000</b>    |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>188 913</b>   | <b>-101 269</b>  | <b>20 000</b>    | <b>-3 730</b>    |
| Overføringer:                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Fra opptjent egenkapital:          |      | 0                | -101 269         |                  |                  |
| Til opptjent egenkapital:          |      | 188 913          | 0                |                  |                  |



**TØYENGT 29 SAMEIE**  
**ORG.NR. 879350522, KLIENTNR. 6436**

**BALANSE**

|                                           | Note | 2025           | 2024           |
|-------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                |                |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                |                |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 356            | 0              |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 386 151        | 206 105        |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 240 973        | 232 852        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>627 481</b> | <b>438 957</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>627 481</b> | <b>438 957</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                |                |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                |                |
| Opptjent egenkapital                      |      | 615 824        | 426 911        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>615 824</b> | <b>426 911</b> |
| <b>GJELD</b>                              |      |                |                |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                |                |
| Leverandørgjeld                           |      | 11 657         | 12 046         |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>11 657</b>  | <b>12 046</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>627 481</b> | <b>438 957</b> |
| Pantstillelse                             |      | 0              | 0              |
| Garantiansvar                             |      | 0              | 0              |

Oslo, 06.05.2026

Styret i Tøyengt 29 Sameie

Christine Roth /s/

Mali Malmedal /s/

Frida E. Leknes /s/

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader                      | 806 988        |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>806 988</b> |

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -7 050        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-7 050</b> |

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

## NOTE 4

### STYREHONORAR

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -50 000        |
| <b>SUM STYREHONORAR</b>                           | <b>-50 000</b> |

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Revisjon                    | -10 346        |
| <b>SUM REVISJONSHONORAR</b> | <b>-10 346</b> |

**NOTE 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold brannsikring  | -8 537         |
| Egenandel forsikring            | -20 000        |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-28 537</b> |

**NOTE 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsgebyr          | -144 101        |
| Feie- og tilsynsgebyr         | -4 131          |
| Renovasjonsgebyr              | -77 914         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-226 146</b> |

**NOTE 8****ENERGI/FYRING**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Elektrisk energi           | -64 829        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-64 829</b> |

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

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Vaktmestertjenester              | -14 675        |
| Renhold ved firmaer              | -24 125        |
| Snørydding                       | -5 888         |
| Andre driftskostnader            | -220           |
| Bank- og kortgebyr               | -2 080         |
| Øreavrunding                     | 0              |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-46 988</b> |

**NOTE 10****FINANSINNTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Kundeutbytte Gjensidige             | 15 398        |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 668           |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 8 121         |
| Andre renteinntekter                | 356           |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>24 543</b> |

**NOTE 11****FINANSKOSTNADER**

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Renter på leverandørgjeld  | -79        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-79</b> |

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 9.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.06.26

Selskapsnummer: 6461 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Thomas Wiik er valgt.

☐ For

☐ Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Asgeir Ellingsgård og Hiruth Marie Stautland er valgt.

☐ For

☐ Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot



#### **Sak 4    Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

#### **Sak 5    Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Christine Roth

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Frida Leknes

☐ Mali Malmedal

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Stian Tesdal



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET TØYENGATEN 27/29

Organisasjonsnummer: 951689459

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. juni kl. 09:00 til 12. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

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:

Thomas Wiik er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Asgeir Ellingsgård og Hiruth Marie Stautland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Christine Roth (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christine Roth

### Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Frida Leknes (14 stemmer)

Mali Malmedal (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Frida Leknes

Mali Malmedal

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Stian Tesdal (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stian Tesdal

**VEDTEKTER  
for  
SAMEIET TØYENGATA 29**

\*\*\*\*

**§ 1**

Sameiets navn er "Sameiet Tøyengata 29". Det er et eierseksjonssameie iht. lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 og består av 20 seksjoner av eiendommen gnr. 229, bnr. 190 i Oslo iht. oppdelingsbegjæring datert 03.08.89, tinglyst 04.08.89, samt reseksjonert ved ny oppdelingsbegjæring datert 16.11.89, tinglyst 25.01.90 og ny reseksjonering datert 05.09.95, tinglyst 15.12.95.

**§ 2**

Sameiets formål er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.

**§ 3**

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon iht. sameiebrøken som bygger å bruksenhetens areal.

**§ 4**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

I den utstrekning Oslo byskriverembede aksepterer det kan hver seksjonseier overfor de øvrige seksjonseiere foreta tilleggsoppdeling av sin seksjon, også om dette medfører endret sameierbrøk ved økning av fellesareal. Rettigheter/forpliktelser pålagt enkeltseksjoner i disse vedtekter gjelder da også for nye seksjoner utskilt fra de nå eksisterende.

Sameiets øverste myndighet er sameiermøte. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøte (årsmøte) med minst 8 – åtte – høyest 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.



Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 – tjueen – dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

## § 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker vedkommende ønsker behandlet.

Styret innkalles skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 – åtte – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

## § 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

## § 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

## § 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møtelederen om minst en av de tilstedeværende sameiere.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene – bortsett fra vedtektenes § 4, 9, 15, 16 og 17 som bare kan endres ved enstemmighet.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

## **§ 10**

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## **§ 11**

Til å forstå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet et styre på 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i ett år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

For "Sameiet Tøyengt. 29" gjelder at sameiermøte med alminnelig flertall kan bestemme at sameiet ikke skal ha styre. De funksjoner som i vedtektene og i eierseksjonsloven er tillagt styret ivaretas i så fall av sameierne i fellesskap.

## **§ 12**

Styret ansetter, sier opp og avsetter eventuell forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 ganger i året og når styrets leder eller minst 2 styremedlemmer krever det.

## **§ 13**

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **§ 14**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

## **§ 15**

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet, dog slik at disse vedtekters bestemmelser om bruk mv. ikke kan tilsidesettes av motstridende husordensregler.

### **§ 15-1**

Ombygging av seksjoner. Sameier skal ha styrets godkjenning ved endring av bærende konstruksjoner i seksjonen.

### **§ 15-2**

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

### **§ 15-3**

Salg av seksjoner. Ved salg av seksjoner i sameiet skal styret oversende sameiets vedtekter og Internkontrollsystem i god tid før ny sameier godkjennes. En ny sameier forplikter seg til å sette seg inn i de regler som gjelder i sameiet, herunder sameiets vedtekter og Internkontrollsystem.

## **§ 16**

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelse på sameierbrøkene. Eieren av seksjon nr. 4 betaler alle utgifter til drift og vedlikehold av den bygning seksjon 4 ligger i ("bakbygningen") og bare for den, således ikke for noen av utgiftene vedrørende eiendommens annen bygning (forbygningen mot Tøyengt.) og heller ikke til gårdsrom.

Eieren av seksjon nr. 4 disponerer da hele bakbygningen og treffer selv enhver bestemmelse om vedlikehold, ombygning mv. av enhver art for bygningen. Disposisjonsretten gjelder også bygningens transformatorrom i 1. etg., dersom Oslo Lysverkers bruk opphører. På tilsvarende måte har eier av seksjon nr. 4 ingen bruksrett til fellesareal i bygning, så som boder mv.

Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 3 måneders skriftlig varsel, å flytte og å selge seksjonen.

## **§ 17**

Eiere og leietagere i snr. 4 har rett til adkomst til bakbygningen med bil for varetransport og ombygnings-/vedlikeholdsperioder nødvendig riggplass i gårdsrom.

Eier av snr. 4 må selv sørge for/betale for den snørydding som eier/brukere av snr. 4 måtte finne nødvendig å få utført.

Tegning for avtalt opparbeidelse av gårdsrom datert 09.04.89 er vedlagt disse vedtekter som en del av vedtektene. Opparbeidelsen kan ikke uten samtykke fra eier av seksjon nr. 4 endres på noen måte. Det skal således ikke monteres noen stativer eller andre innretninger langs forbygningens bygg (mot gårdsrom) mellom utvendig vannkran og portrom.

## **§ 18**

Sameiet har innført Internkontroll iht. Internkontrollforskriften. Sameieren plikter å sette seg inn i dokumentasjonen for Sameiets Internkontroll, og å ivareta det som av dokumentasjonen framgår som sameiers ansvar for helse-, miljø- og sikkerhet, herunder legge frem for styret dokumentasjon på fagmessig utført arbeid fra autorisert rørlegger for kjøkken- og våtromsutbedringer, samt samsvarserklæring fra elektroinstallatør på arbeid som faller utenfor det man etter forskriftene kan utføre selv.

## **§ 19**

For øvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

Oslo, den 01.03.1990

Revidert, 9. mai 2001 og 26. april 2006

VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET TØYENGATA 27

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Tøyengt. 27. Det er et eierseksjonssameie i hht. lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 og består av 17 seksjoner i eiendommen gnr. 229, bnr. 189 i Oslo i hht. oppdelingsbegjæring datert 03.08.89 tinglyst 04.08.89 og reseksjonering datert 13.11.00 og tinglyst 26.01.01.

§ 2

Sameiets formål er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i hht. sameierbrøken som bygger på bruksenhetens areal.

Sameiet består av følgende seksjoner:

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Seksjon nr. 1 (bolig)  | 78 m <sup>2</sup>       |
| Seksjon nr. 2 (næring) | 77 m <sup>2</sup>       |
| Seksjon nr. 3 (næring) | 40 m <sup>2</sup>       |
| Seksjon nr. 4 (næring) | 64 m <sup>2</sup>       |
| Seksjon nr. 5 (næring) | 41 m <sup>2</sup>       |
| Seksjon nr. 6 (bolig)  | 68 m <sup>2</sup>       |
| Seksjon nr. 7 (bolig)  | 94 m <sup>2</sup>       |
| Seksjon nr. 8 (bolig)  | 80 m <sup>2</sup>       |
| Seksjon nr. 9 (bolig)  | 70 m <sup>2</sup>       |
| Seksjon nr. 10 (bolig) | 96 m <sup>2</sup>       |
| Seksjon nr. 11 (bolig) | 81 m <sup>2</sup>       |
| Seksjon nr. 12 (bolig) | 71 m <sup>2</sup>       |
| Seksjon nr. 13 (bolig) | 98 m <sup>2</sup>       |
| Seksjon nr. 14 (bolig) | 81 m <sup>2</sup>       |
| Seksjon nr. 15 (bolig) | 71 m <sup>2</sup>       |
| Seksjon nr. 16 (bolig) | 88 m <sup>2</sup>       |
| Seksjon nr. 17 (bolig) | <u>91 m<sup>2</sup></u> |
| Sameiet samlede areal  | 1289 m <sup>2</sup>     |



## § 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, evt. Andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

I den utstrekning Oslo byskriverembede aksepterer det kan hver seksjonseier overfor de øvrige seksjonseiere foreta tilleggsoppdeling av sin seksjon, også om dette medfører endret sameierbrøk ved økning av fellesareal. Rettigheter/forpliktelser pålagt enkeltseksjoner i disse vedtekter gjelder da også for nye seksjoner utskilt fra de nå eksisterende.

## § 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøte. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøte (årsmøte) med minst 8 – åtte – høyest 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes inn skriftlig til styret 21 dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 3. og 4. ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

## § 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker vedkommende ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøtet med minst 8 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

## § 7

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

## § 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styret
4. Valg av revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende. Det kreves 2/3-delers flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene – bortsett fra vedtektenes §§ 4, 9 og 15 som bare kan endres ved enstemmighet.
3. Salg eller bortfest av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av de enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

## § 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## § 11

Til å forestå drift av eiendommens fellesanlegg, velger sameierne på sameiermøtet et styre på 3 medlemmer og ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i ett år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Styremøtet ledes av styrets leder, evt. i dennes fravær, av valgt møteleder.

For Sameiet Tøyengt. 27 gjelder at sameiermøtet med alminnelig flertall kan bestemme at sameiet ikke skal ha styret. De funksjoner som i vedtektene og eierseksjonsloven er tillagt styret ivaretas i så fall av sameierne i fellesskap.

## § 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter evt. forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dom minst 2 ganger i året og når styrets leder eller minst 2 styremedlemmer krever det.

## § 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

## § 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser over for sameiet, dog slik at disse vedtekters bestemmelser som bruk mv. ikke kan tilsidesettes av motstridende husordensregler.

### § 15-1

Ombygging av seksjoner. Sameier skal ha styrets godkjenning ved endring av bærende konstruksjoner i seksjonen.

### § 15-2

Salg av seksjoner. Ved salg av seksjoner i sameiet skal styret oversende sameiets vedtekter og Internkontrollsystem i god tid før ny sameier godkjennes. En ny sameier forplikter seg til å sette seg inn i de regler som gjelder i sameiet, herunder sameiets vedtekter og Internkontrollsystem.

## § 16

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelse på sameierbrøkene.

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 20.000,- til sikkerhet for fellesutgifter og annet ansvar.

Styret fastsetter á kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser eller påkrav anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 3 måneders skriftlig varsel å fraflytte og å selge seksjonen.

## § 17

Sameiet har innført internkontroll ihht. Internkontrollforskriften. Sameieren plikter å sette seg inn i dokumentasjonen for Sameiets Internkontroll, og å ivareta det som av dokumentasjonen framgår som sameiers ansvar for helse-, miljø- og sikkerhet, herunder legge frem for styret dokumentasjon på fagmessig utført arbeid fra autorisert rørlegger for kjøkken- og våtromsutbedringer, samt samsvarserklæring fra elektroinstallatør på arbeid som faller utenfor det man etter forskriftene kan utføre selv.

## § 18

For øvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

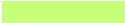
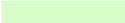
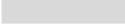
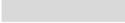
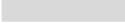
Oslo, den 4. desember 1991  
Revidert 9. mai 2001 og 26. april 2006







## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

 1110 - Boligbebyggelse

 660 - Spesialområde bevaring bolig

 664 - Spesialområde bevaring blandet

 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

 RbBevaringGrense

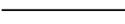
 RpAngittHensynSone

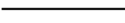
 RpAngittHensynGrense

 RpSikringSone

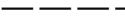
 RpSikringGrense

 311 - Annet veiareal

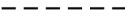
 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 325 - Vegrunn i tunnel

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 Formålgrense

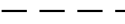
 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

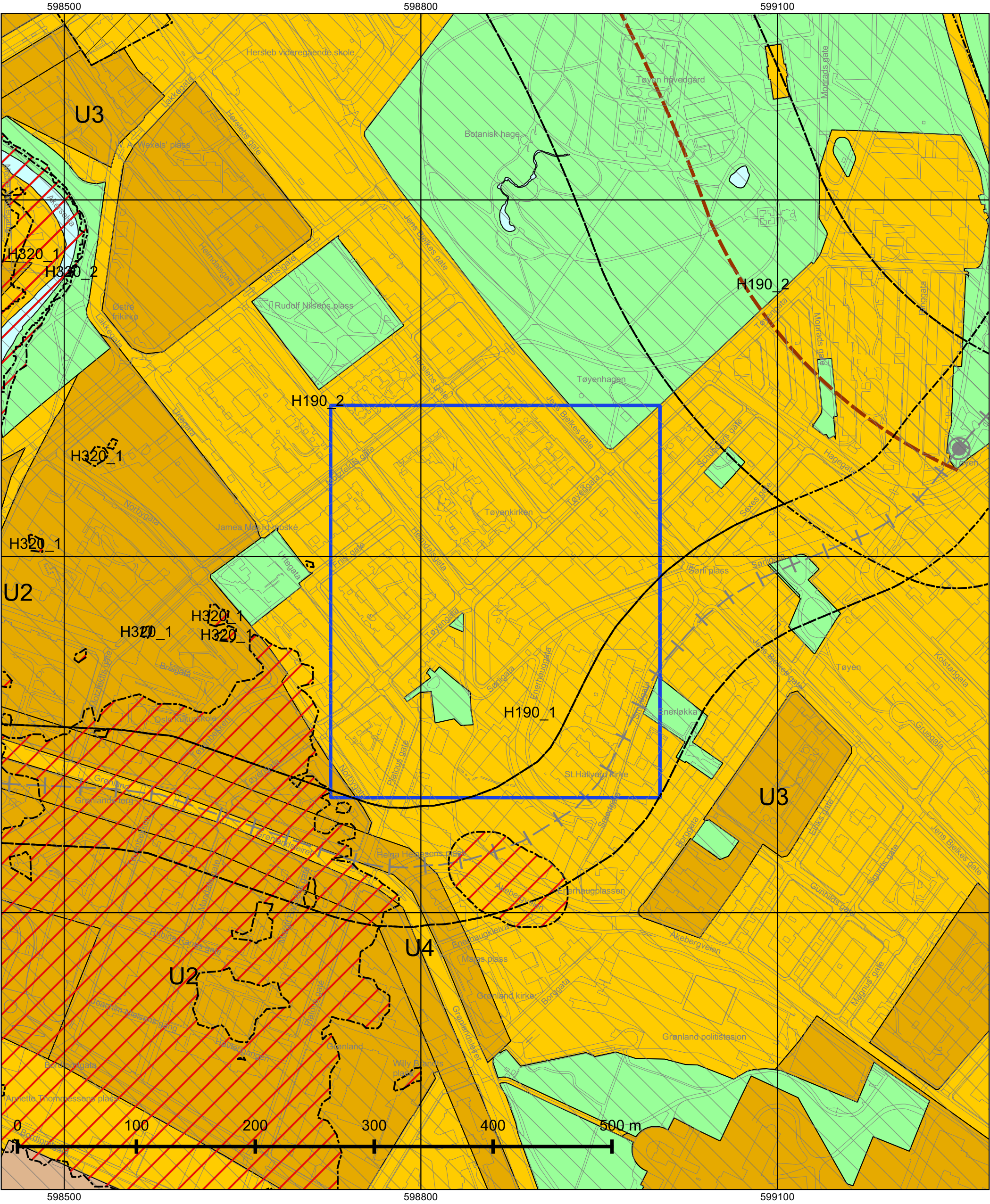
 Beregnet senterlinje veg

 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)







Oslo

Dato: 28.08.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 162292/86538811

Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

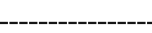
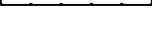
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

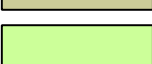
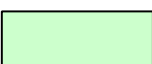
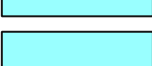
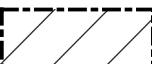
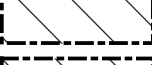
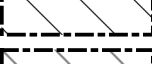
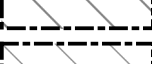
Se tegnforklaring på eget ark.





Tegnforklaring - kommuneplan

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

|                                                                                      |                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|    | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|    | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|    | Bane, eksisterende                                        |
|    | Havn, eksisterende                                        |
|    | Havn, fremtidig                                           |
|    | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|    | Grønnstruktur, eksisterende                               |
|    | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|    | Forsvaret                                                 |
|    | LNF-areal, eksisterende                                   |
|   | LNF-areal, fremtidig                                      |
|  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Farled                                                    |
|  | Småbåthavn, eksisterende                                  |
|  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|  | Naturområde                                               |
|  | Friluftsområde                                            |
|  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
|  | Indre by (utviklingsområder)                              |
|  | H570 - Bevaring kulturmiljø                               |
|  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.              |
|  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)    |
|  | H810_2 - Krav om felles planlegging                       |
|  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)         |
|  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                       |
|  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann                             |
|  | H190 - Andre sikringssoner                                |
|  | H310_1 - Kvikkleire                                       |
|  | H310_2 - Steinsprang                                      |
|  | H320_1 - Stormflo                                         |
|  | H320_2 - Elveflom                                         |
|  | H390 - Deponi                                             |



Dato: 31.08.2026  
Kunde:  
Laget for:  
Saksbehandler: Automatisert produksjon  
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538811  
Deres ref:

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 229, BNR. 189.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 229, bnr. 189.

### **GNR. 229 BNR. 189**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.02.1896.

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

**544 m<sup>2</sup>.**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Seksjon Matrikkel

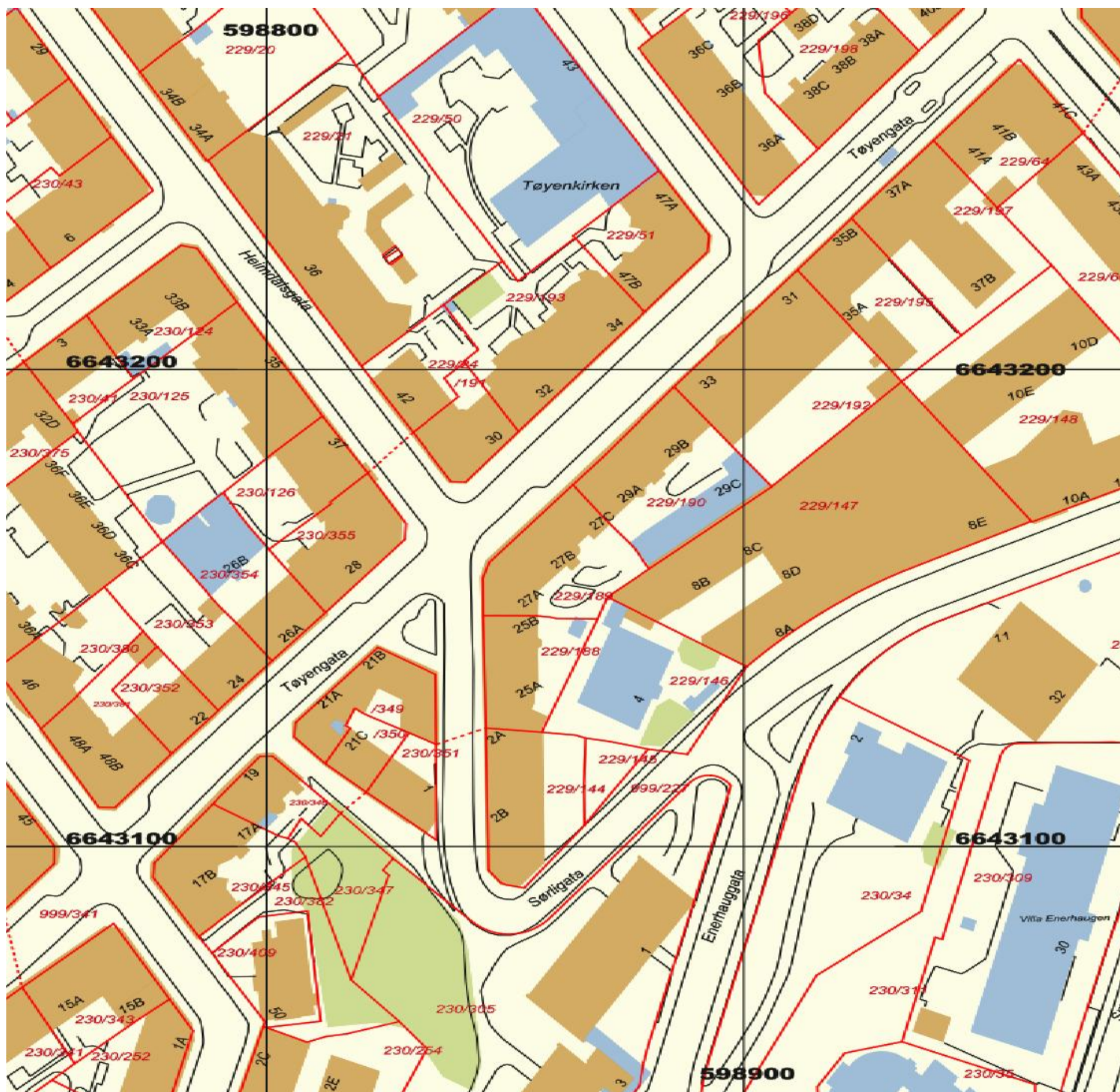
Kristin Tveit  
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://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  
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA





D.J. 30 972.96.

6 311.00 + 1 + 31



$$\frac{1994}{96} = \frac{2309}{96} = \frac{422}{97}$$

Ammeldelse

5. Svinggale

27/1. 97. Skrivelse for Ammelsebeholdning.

Skivindelse

3/3. 97. 2 Svinggale

Skivindelse 14/10. 97.

Expeditions-Dokument N<sup>o</sup> 1.

angaaende

Vaaningstuen, Skald.

paa Matr.-No.

27. Svinggade.

Indleveret

14<sup>de</sup> August 1896

Attesteret

Ferdig attestert

20.12.1897

Oversendes Hr. Opmaalingsschef en med bemærkning om at opføre om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser eller paakrævende Titulatur o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 15<sup>de</sup> August 1896J. B. Langes Træder.  
H. Krueberg.

Indet at bemærke

D. n. s.

Theodor Gallus.



indk. 17/8.

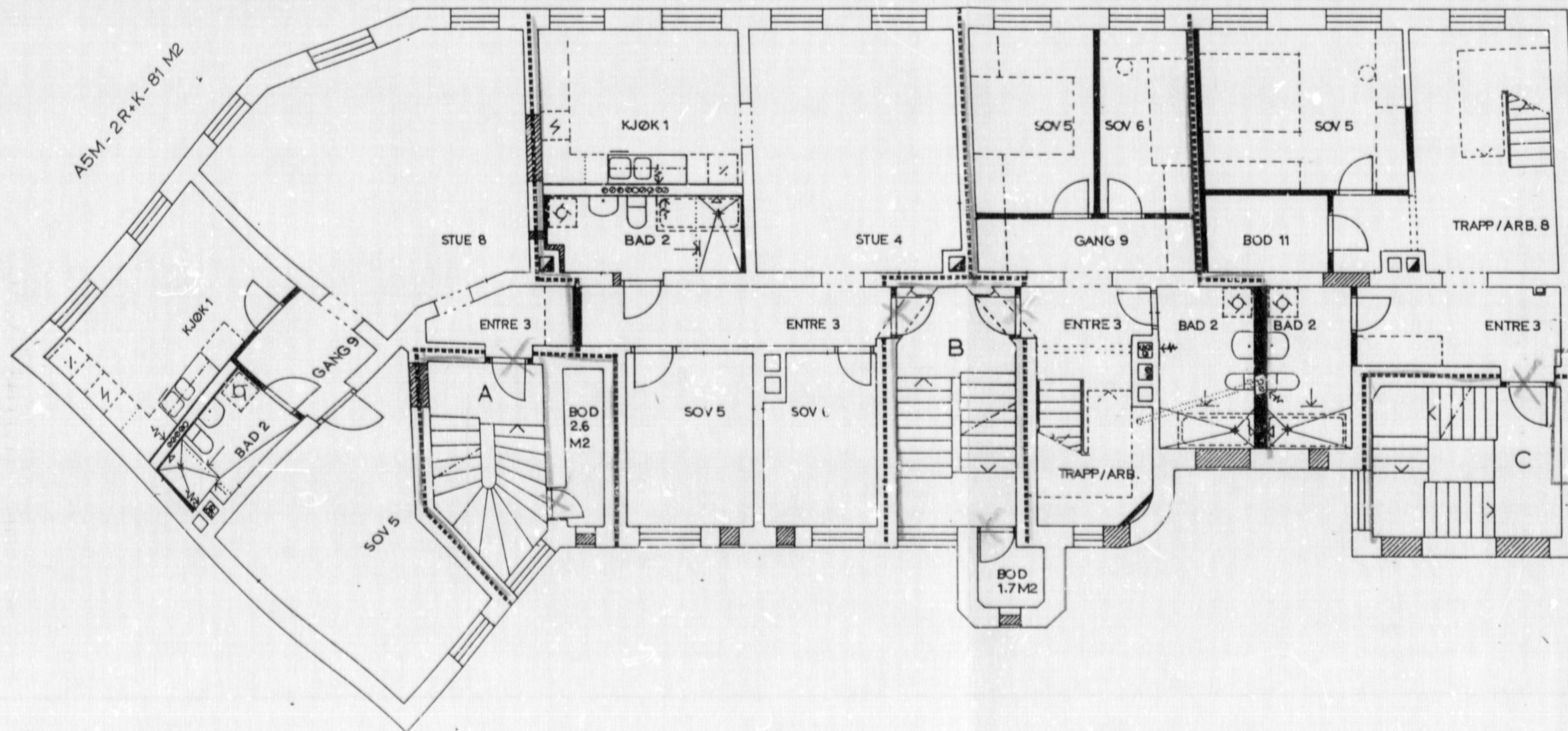
Oversendes den anden Sundhedskommission.

Afstanden fraan Hjækkent ved Porten i 1<sup>ste</sup> Et. er ikke mindre 3,75 m men tabningen mellem Stuen er rummelig, Privet luftpibe er smaa, Privets Luftskilt maa begynde med 1<sup>ste</sup> Bæltelag, Kloset synes ligge langt fra Hjækkapibe til at noget effektivt Affald kan paaregnes, naar Røret skal lides saa langt paa Loftet, selv Staldrummet mangler Luftpibe. Staldens Forrag maa forandres i ret Vinkel paa Naboens, da ellers tabning og Vandskade kommer for nær, Jernkonstruktion over Porten i Fagaden er antagelig for trang, Bille ved nordre (venstre) End i Fjhus og Damppebe mellem begge Trapper maa mængde resp. 24/31 og 24/31. Hovedindgang maa holde mindst 1,10 i Lyshøj Karmen; da Trappehuset inddeles i 2<sup>de</sup> Et. maa den straffende Del omholdes. Ellers tillad at bemærke

Chr<sup>a</sup> 19 Aug. 1896. J. B. Langes Træder  
Krueberg.



C5V-3R M/KJ-91 M2  
VERTIKAL LEIL.  
NEDRE DEL: 51 M2



MOTTATT  
23. SEP. 1988  
Oslo Bygningsskontroll

|                                                                                        |        |                                                                                           |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| A                                                                                      | 7.7.88 | VINDU GJENNEMT BAD BH, PÅTEGN. SLUK + FALL ALLE BAD                                       | SV           |
|                                                                                        |        | VERTIKAL LEIL AM UTGÅTT, NYTT KJØK + LUFT.KANAL. UTSTYR/AVLØP/KANAL FLYTT. I BAD BH + CV. |              |
| INDEKS                                                                                 | DATO   | KORR                                                                                      | SIGN         |
| SELMER FURUHOLMEN OSLO                                                                 |        |                                                                                           | 13<br>1:100  |
| UTBEDRING AV TØYENGATA 27                                                              |        |                                                                                           |              |
| NY PLAN 5. ETASJE                                                                      |        |                                                                                           |              |
|   |        |                                                                                           |              |
| <b>Munkedammen Arkitektkontor</b><br>RUSELØKKVEIEN 59      0251 OSLO      TEL 42 29 91 |        |                                                                                           |              |
| SAKSBEHANDLER: VIG / STENDAHL                                                          |        |                                                                                           |              |
| SAK NR 280                                                                             | SIGN   | DATO 20.10.87                                                                             | TEGN NR 2715 |



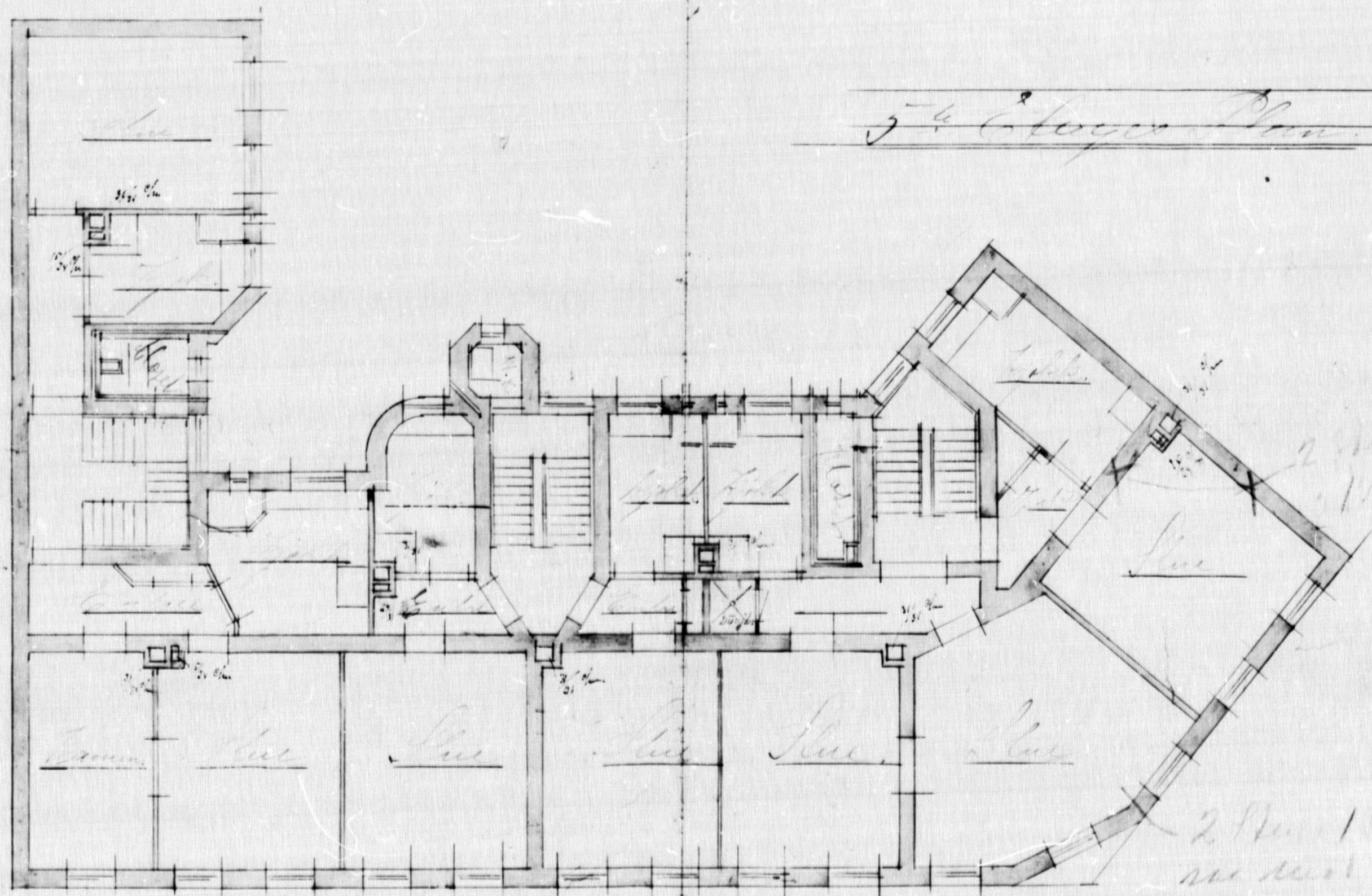
372.9. ad.

776

3/3 97

Tomten No 27 Bengarden

5<sup>th</sup> Floor Plan



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

10 Met.





Adresse

**Tøyengata 27A, 0578 OSLO**

Dato for energimerking

**11.09.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-349260**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**80582595**

Gårdsnummer

**229**

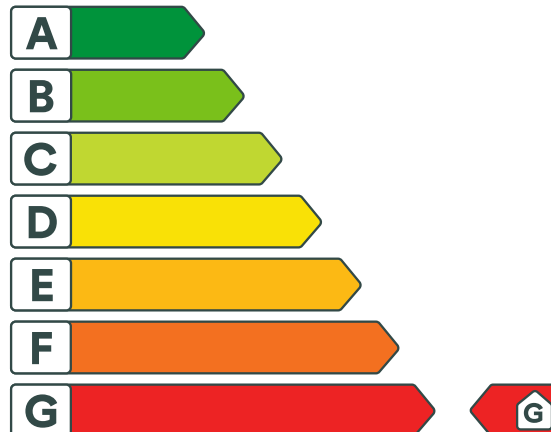
Bruksnummer

**189**

Seksjonsnummer

**14**

Brukshetsnummer

**H0501**


## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1886**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**81,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**81,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Annen/Ukjent ventilasjon**


## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

**388,26**



## Tøyengata 27A, 0578 OSLO

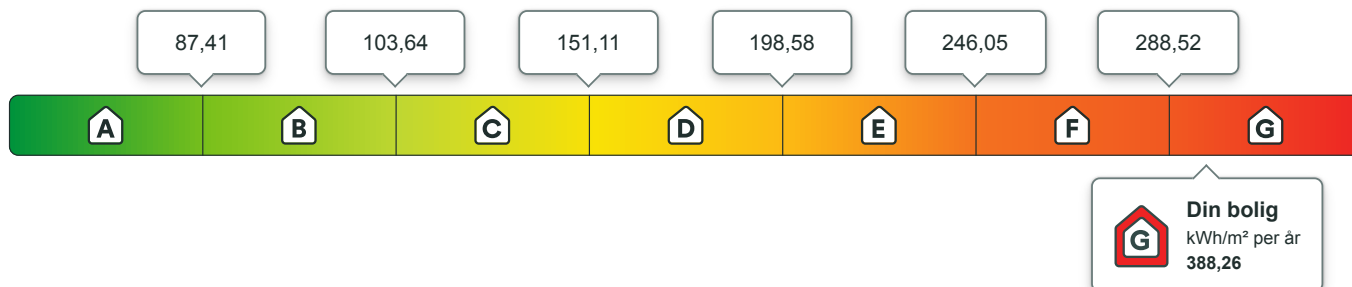


### Energi

#### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innnetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmemforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



#### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år  
**33 522,82**

kWh/m² per år  
**388,26**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innnetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



### Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>





# Tøyengata 27A, 0578 OSLO



## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Solceller<br><b>Nei</b>       | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |



## Tøyengata 27A, 0578 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Monter 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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

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

##### Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak 9: 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. Kjøøl - 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: 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 utendørs

### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: 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 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 16: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

### Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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