NORDVIK

Dronning Ingrids plass 1



Velkommen til

Dronning Ingrids plass 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Vedlegg
65	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.04.2026

Nøkkelinformasjon



Fantastisk utsikt over byen i 7.etg! Fresh 1-R m/sovealkove | Balkong og gode solforhold | Varmtvann inkl. | Heis

Prisantydning	**3 400 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 753 248,-**
Fellesgjeld	**351 868,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 108,-**
BRA-i	**33 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Dette er en moderne og lys 1-roms andelsleilighet med en flott beliggenhet i 7. etasje. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning som består av stue med utgang til balkong, kjøkken, entré, bad og en praktisk alkove som gir en god soneinndeling.

Boligen ligger attraktivt til på Lille Tøyen – et rolig og etablert område med kort vei til sentrum. Her har du nærhet til butikker, kollektivtransport og fine grøntområder.

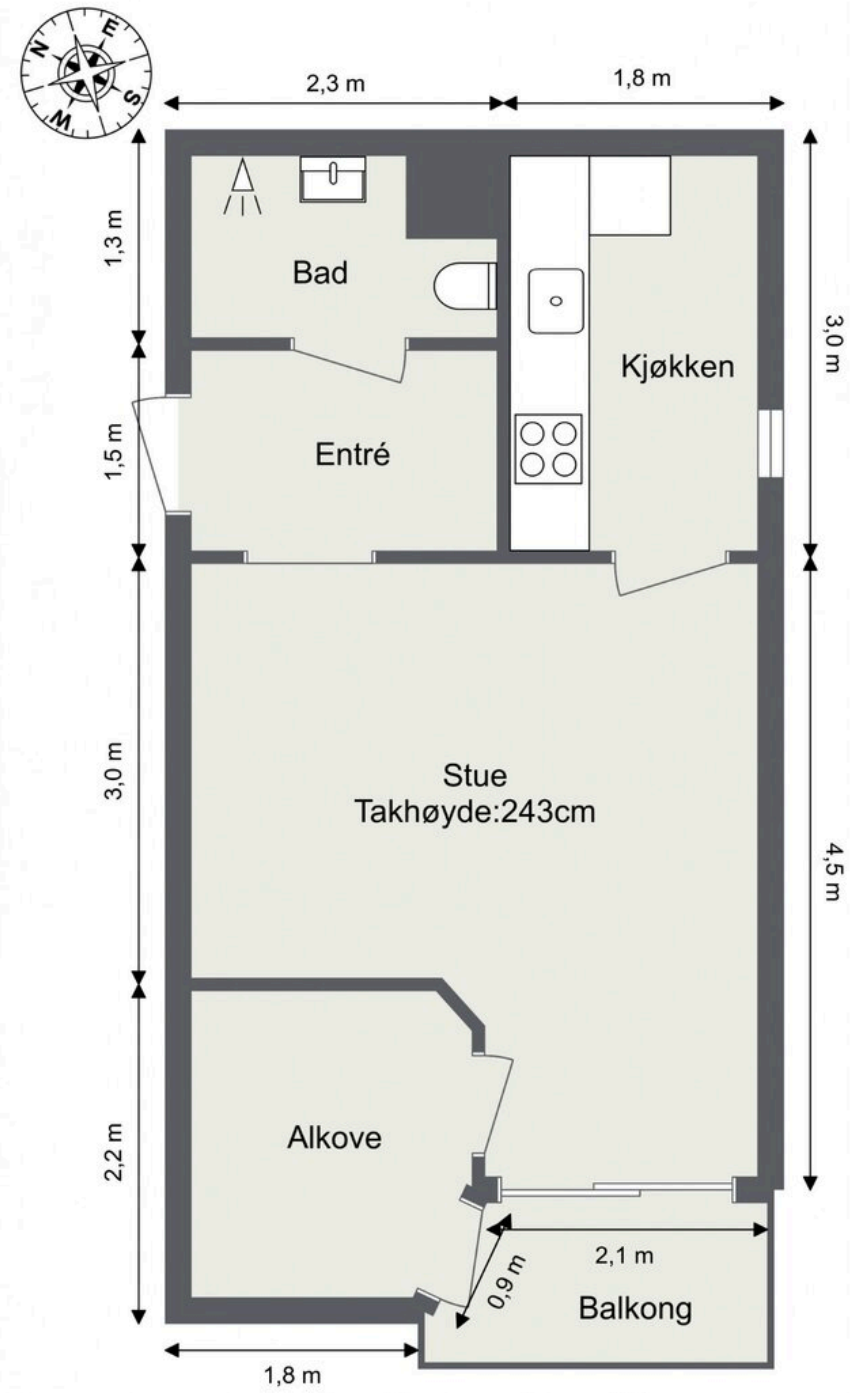
Høydepunkter:

- Balkong på 3 kvm med nydelig utsikt!
- IN-ord, mulighet til å redusere FK til kr 2.893,-
- Populært og trivelig borettslag!
- Ingen innsyn
- Varmtvann og internett inkludert
- Vinduer 2011
- Praktisk sovealkove
- Balkongdør 2013
- Heis

Planløsning

7. Etasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 35 kvm

Dronning Ingrids plass 1
Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon















Fra sovealkoven har du egen utgang til balkongen.










NORSK SANGBOK
KLATREGUBBEN


Ved vindu kan kaffen
nytes med nydelig
utsyn og morgensol!






LG
Direct Drive 7 / 4kg
Washer+Dryer
2in1


LG
2in1


LG
Direct Drive 7 / 4kg
Washer+Dryer
2 in 1



God plass til klær i skyvedørsgarderobe innredet med skuffer, hyller og oppheng.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0027/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dronning Ingrids plass 1, 0576 OSLO
Gnr 128, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 706 i Lille Tøyen Borettslag, org.nr. 986088482

Selgere
Sofie Steffensen Hjelseng
Kåre Kvangarsnes

Kjøpesum og omkostninger
3 400 000,- (Prisantydning)
351 868,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 751 868,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 753 248,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 762 748,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
7

Antall soverom
Ingen soverom. Lukket sovealkove med dør ut til balkong.

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 35 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:
BRA-i: 33 kvm.
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse og balkongareal.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).
Balkong er medtatt som TBA (terrasse- og balkongareal).
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

Innhold
Leiligheten ligger i 7.etasje og inneholder: Bad/vaskerom, alkove, stue, kjøkken og bod.

Standard
Entré
Praktisk entré med skyvedørsgarderobe og gode oppbevaringsmuligheter for ytterklær og sko

Kjøkken
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate, og fremstår som funksjonelt og tidløst. Det er utstyrt med nedfelt stålvask og ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kulffilter.

Stue
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til både sofa-/TV-møblement og spisebord. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 3 kvm med flott utsikt.

Bad
Badet har sluk og tettesjikt fra byggeår, og er overflateoppusset i senere tid. Ifølge tidligere salgsoppgaver ble badet fornyet i 2009.
Badet er flislagt på gulv og vegger, med malt, slett himling. Det er varmekabler i gulvet og belysning integrert i speil. Ventilasjonen skjer via naturlig avtrekk til felles ventilasjonskanal, samt luftespalte i dør for god luftsirkulasjon.
Badet er utstyrt med toalett, servant, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Alkove
Praktisk alkoveløsning med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med laminat.
Veggflatene er slette, malte.
Taket er slett, malt.

Parkering
Det er 9 parkeringsplasser i borettslaget, som man står på liste for å få.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS Montert servant, oppheng dusjdører og vaskemaskin.
2017
Egeninnsats Byttet servant 2019, hengt opp hyller. Overflatearbeid.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Nils Berge AS Oppgradering av fasade i regi av boretslaget pga fuktskade på fasade i 2017.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Altar elektro AS 2018 Nytt sikringsskap, nye sikringer, ny kurs til bad, oppgradert alle stikkontakter, jording alle rom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll blir utført 3.mars 2026 Røa elektriske AS

Feil og mangler
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Som nevnt var det utbedret lekkasje på taket i 2017. Påvirket ikke andelen som selges.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Under elkontroll ble følgende feil avdekket. Armaturet på badet mangler deksel. Termostaten på badet mangler lokk. En kabel under kjøkkenbenken er ikke tilstrekkelig festet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Gulvet er slitt.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av Stavern taksering, befaringsdato 03.03.26.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Taksrapport fra 2019, utført i august 2019.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Utbedring av inngangsparti 2026. Styreleder bekrefter at dette ikke vil kreve låneopptak og dermed ikke behov for å øke felleskostnadene.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Benkeplaten er slitt.

Bygningssakkyndig
Magne Jonassen

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

Bygningen er oppført i murverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i betong og stål. De utvendige fasadene er synlig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med takpapp.
Bygningen har heis.
Takhøyde: 243 cm.

Boligen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Malt balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2013, skyvebalkongdør i malt treverk med 2-lags glass fra 2013 og brann- og lydklassifisert entrédør med normal bruksslitasje. Alle dører er montert riktig.
Balkong oppført i betong og stål orientert mot syd.
Det er lagt terreassefliser i treverk over betongdekket, terrasseflisene er noe værslitt. Rekkverk i stål og glass med forksriftsmessig høyde.
Balkongen er takoverbygget.
Balkongen er strukturell sikker og det er generelt lite slitasje på overflatene

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendige dører
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er påvist svelling i nedre del av dørblad på døren inn mot bad.
Konsekvens/tiltak
Lokal utbedring må påregnes

Kjøkken
Avtrekk
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige
vannledninger.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Ettersom sluket er utført i jern, er det sannsynlig at deler av avløpsrørene også er utført i støpejern.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Bad/vaskerom
Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Rommet blir vurdert med tilstandsgrad 3 grunnet alder på sluk og tettesjikt.
Andre observert avvik er:
For lite fall mot sluk.
Utette flere rørgjennomføringer i vegg+ gulv (dette i kombinasjonen med alder på sluk/tettesjikt indikerer at rommet har et høyest usikkert tettesjikt.
Rust på hovedsluk.
Rommet har kun naturlig avtrekk.
Det er tatt i bruk materialer som ikke tåler fukt i våtsonen (rørkasse som er utført i treverk).
Det mangler veggflis bak vaskemaskin.
Konsekvens/tiltak
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av sluk og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og lekkasjer som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og tilstøtende rom.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU)
Varmtvannstank
Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og
vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dette følger ikke boligen i salget:
De to rosa nattbordene på soverommet og hangboard i gangen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

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

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget.

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

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 670 kWh med en strømkostnad forrige år på 3. 732,-
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 108,- pr. mnd.
Inkluderer: Lån nr: 8398718756; IN lån 1 - Akonto renter 1 442,50
Lån nr: 8398718756; IN lån 1 - Akonto avdrag 1 773,18
Kostnader lån 2 357,00
Felleskostnader 2 337,00
Tv/internett 199,00

Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann, internett, felleslån, kommunale avgifter, forsikringer m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 938 165,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 752 659,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Bredbåndsavtale med Telia.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Styreleder opplyser om følgende i e-post 07.04.26
Vi har noen mindre prosjekter som gjelder utbedring av trapp/inngangspartiet, samt diverse tiltak med uteplassen (sosial sone). Men, dette er ikke noe som krever låneopptak.
Årsmøtet 2026 avholdes digitalt fra 20 mai.

Gjennomførte oppgaver
Vedlikeholdsprosjekter
-Sikring av hoveddør etter gjentatte innbruddsforsøk. Har måttet lime beslaget fast med TEK7 for så å poppe det med nagler.

-Oppgradering av bøttekott. Her har vi fjernet utslagsvasker og blandebatterier. Det er kun bøttekottet i 1 etg. som fortsatt har vask og blandebatteri.
-Opprydding av strømførende og signalførende kabler i underetasjen, kabler har blitt skjult og er lagt i kanaler.
-Oppgradering av armaturer i fellesareal. Vårt borettslag har nå erstattet alle lysstoffrørarmatur med LED belysning.
-Service på balansert ventilasjonsanlegg i alle fire kjellerleilighetene.
-Utbedret logikkfeil i fellesvaskeriet – viste seg å være en fysisk feil. Typisk feil var at en maskin som stod ledig viste på betjeningspanelet at den var opptatt eller i bruk. En annen typisk feil var at man ikke fikk melding på sin mobiltelefon når vasken var
ferdig. Etter utbedring så virker fellesvaskeriet som ønsket.
-Knust balkongglass ble skiftet ut.
-Opprydding i egne parkeringsplasser og ventelisten.
-Fellesarealet på loftet har blitt brannsikret av Firesafe.
-Etter anbefaling så er det montert ekstra markeringslys og ledelys i fellesareal (loft og kjeller).
-Utskifting av vinduer i andelsleilighet som hadde lekkasjer. Dette ble et relativt omfattende arbeid fordi lift måtte leies inn (leilighet i 10 etg.). På grunn av HMS kunne ikke vinduer skiftes fra innsiden, og det var nødvendig med utvendig
beslagsarbeid. Det ble i tillegg utført mindre arbeider i et par andre leiligheter hvor det manglet vindsperre i vegg mot balkong i den ene, og mangelfull tetting rundt vinduer i en annen. -
-I april/ mai 25 ble det arrangert sykkelopprydding, vår vaktmestertjeneste gjennomførte dette.
-Etter at noen av måleresultatene fra mai 2024 viste seg å være i "gråsonen" har vi gjennomført ytterligere radonforebyggende tiltak. Dette i form av å sette inn en radonbrønn. Videre så er det utlevert nye sporfilmer til kjellerleilighetene og måling pågår. Disse blir sendt inn til analyse i mai 2025. Vi venter spendt på resultatene.

Fremtidige planer:
-Nordisk Energikontroll AS – vi er i prosess med et enøktiltak for en ny og bærekraftig varmtvannsløsning. Dette enten i form av bergvarme (energibrønn) eller luft-til-vann varmepumpe. Styret vil bli presentert med tilbud for begge alternativ, og deretter vurdere dette opp mot dagens løsning.
-Vi håper på å kunne jobbe videre med helhetsplan for uteområdet vårt, men styret håper også at beboere som ønsker å bidra her melder seg inn i styret. Styret kan f.eks. opprette Vibbo gruppen "Helhetsplan Lille Tøyen Brl", hvor andelseiere og
beboere kan være med i en samarbeids- og diskusjons-gruppe som kan synliggjøre hva for oppgaver styret bør prioritere av del-oppgaver i helhetsplanen.
-Få en vurdering av balkongene og behovet for tiltak, ref. OBOS vedlikeholdsplan fra 2022.

Drenering av grunnmur
Det ble høsten 2021 gjennomført drenering av grunnmuren på baksiden av blokka. Dette ble gjort fordi det ble oppdaget antydning til fukt i kjellerleilighetene Dronning Ingrids Plass 3 og 4.

Grilling er ikke tillatt på balkongene. Bruk grillstasjon på plattingen utenfor blokke

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 351 868,-pr. 01.01.2004
Avdrag: Kr 0,-

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987187568
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,15%
Restsaldo: 19 150 436,57
Innfrielsesdato: 30.10.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987213739
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,35%
Restsaldo: 1 066 873,00
Innfrielsesdato: 30.08.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.
Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter

at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Fellesformue
Kr 21 682,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2022 viste er overskudd på kroner 1 385 586. I 2023 var det budsjettert med et overskudd på kroner 1 712 587

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79330064

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 368 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og veletablert boligområde mellom Lille Tøyen Kampen Hageby og Kampen Park, like ved Tøyenparken. Meget sentralt med gangavstand til "alt" du trenger i hverdagen. Fra leiligheten er det under 20 minutters gange til sentrum. Like utenfor døren finner man flere rekreasjonsmuligheter som Tøyenparken, Kampen Park, Tøyenbadet og idylliske Botanisk hage.

Nærområdet har flere servicetilbud som dagligvarebutikker, cafeér og serveringssteder. Nærmeste mulighet for ferske bakevarer er Åpent Bakeri som ligger midt i Lille Tøyen hageby, bare noen minutter unna boligen. For den treningsglade er det kort vei til SATS Hasle og Fresh Fitness Ensjø.

Det er heller ikke langt til Hasle Torg med blant annet Baker Hansen, Vinmonopol, Apotek, Coop Mega og frisør. Herfra går også t-banen med linje 5. Tøyen ligger bare noen få minutter unna. Her finner du flere gode og spennende restauranter i området som blant annet Golden Chimp, Brutus, Skatten og ikke minst Postkontoret som har kjempegod pizza.

Flotte turområder i nærområdet med tursti, andedam og Hovinbekken. Det er gangavstand til Kampenparken, Jordal, Tøyenbadet og Botanisk Hage. Tøyenparken ligger få minutter unna leiligheten og er en hyggelig park med mulighet for grilling på solfylte dager samt at populære Øyafestivalen avholdes her årlig. På toppen av parken ligger Tøyenbadet.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området med kort vei bussforbindelser i Økernveien med 60-bussen eller Grenseveien hvor blant annet 21-, 28-bussen og flybussen går. Kort vei til fire T-bane stasjoner, som Hasle, Tøyen (alle t-bane linjer), Ensjø og Carl Berner.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.04.1974

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Det er etablert en sovealkove i stuen.

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

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

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

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

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

Pågående plansaker:
Saksnr
202202903
Saken gjelder
Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK

Byggesaker:
Hovinveien ved nr. 11 A - 13 B - Riving av garasjer og oppføring av 22 garasjer
Saksnummer
202509881

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

301/128/125:
28.02.2003 - Dokumentnr: 12561 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:97
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2003 - Dokumentnr: 12561 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:9
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2003 - Dokumentnr: 63436 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2003 - Dokumentnr: 63436 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2003 - Dokumentnr: 63436 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2003 - Dokumentnr: 63436 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Rett til bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:127

03.10.2003 - Dokumentnr: 63436 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Bruksrett
til ute-/ og oppholdsareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2004 - Dokumentnr: 12130 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og
bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2004 - Dokumentnr: 12130 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og
bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:127

20.02.2004 - Dokumentnr: 12130 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og
bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2004 - Dokumentnr: 12130 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
til ute-/oppholdsareal.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og
bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2003 - Dokumentnr: 12559 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:128 Bnr:97

28.02.2020 - Dokumentnr: 2167090 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:128 Bnr:127
Elektronisk innsendt

28.02.2003 - Dokumentnr: 12561 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:164
Bestemmelse om rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2003 - Dokumentnr: 12561 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:163
Bestemmelse om bruksrett til biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2003 - Dokumentnr: 12561 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:163
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:164
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2003 - Dokumentnr: 63436 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:164
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2003 - Dokumentnr: 63436 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:163
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2003 - Dokumentnr: 63436 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Rett til bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:127

03.10.2003 - Dokumentnr: 63436 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:163
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:164
Bruksrett
til ute-/ og oppholdsareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2004 - Dokumentnr: 12130 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:164
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og
bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2004 - Dokumentnr: 12130 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og
bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:127

20.02.2004 - Dokumentnr: 12130 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:163
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:164
til ute-/oppholdsareal.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og
bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres

mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og

mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 139 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter

(tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. april 2026

Ansvarlig megler
Silje Marie Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

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

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

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

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

Dronning Ingrids plass 1

Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 298 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	**9 min** 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	**12 min** 0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	**11 min** 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**12 min** 0.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	**14 min** 1.1 km
Hersleb videregående skole	**18 min**
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**21 min** 1.7 km

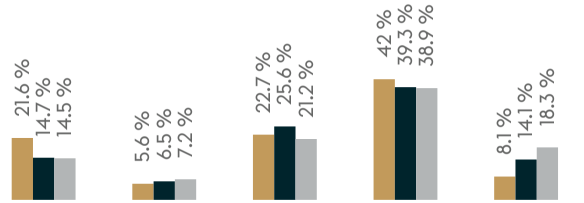
Offentlig transport

Tøyen stasjon Linje 60	**1 min** 0.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**3 min** 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**10 min** 0.8 km
Sofienberg Linje 17	**12 min** 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 2.7 km

Barnehager

Bellevue Gård barnehage (1-5 å... 96 barn	**6 min** 0.5 km
Sami Manaid Gardi Cizas (1-5 å... 26 barn	**7 min** 0.5 km
Keyserløkka barnehage (3-5 år) 36 barn	**7 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lille Tøyen/Keyserløkka/H...	4 830	2 159
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Ola narr balløkke	5 min
Lille tøyen	5 min
Fresh Fitness Ensjø	10 min
SATS Hasle	10 min

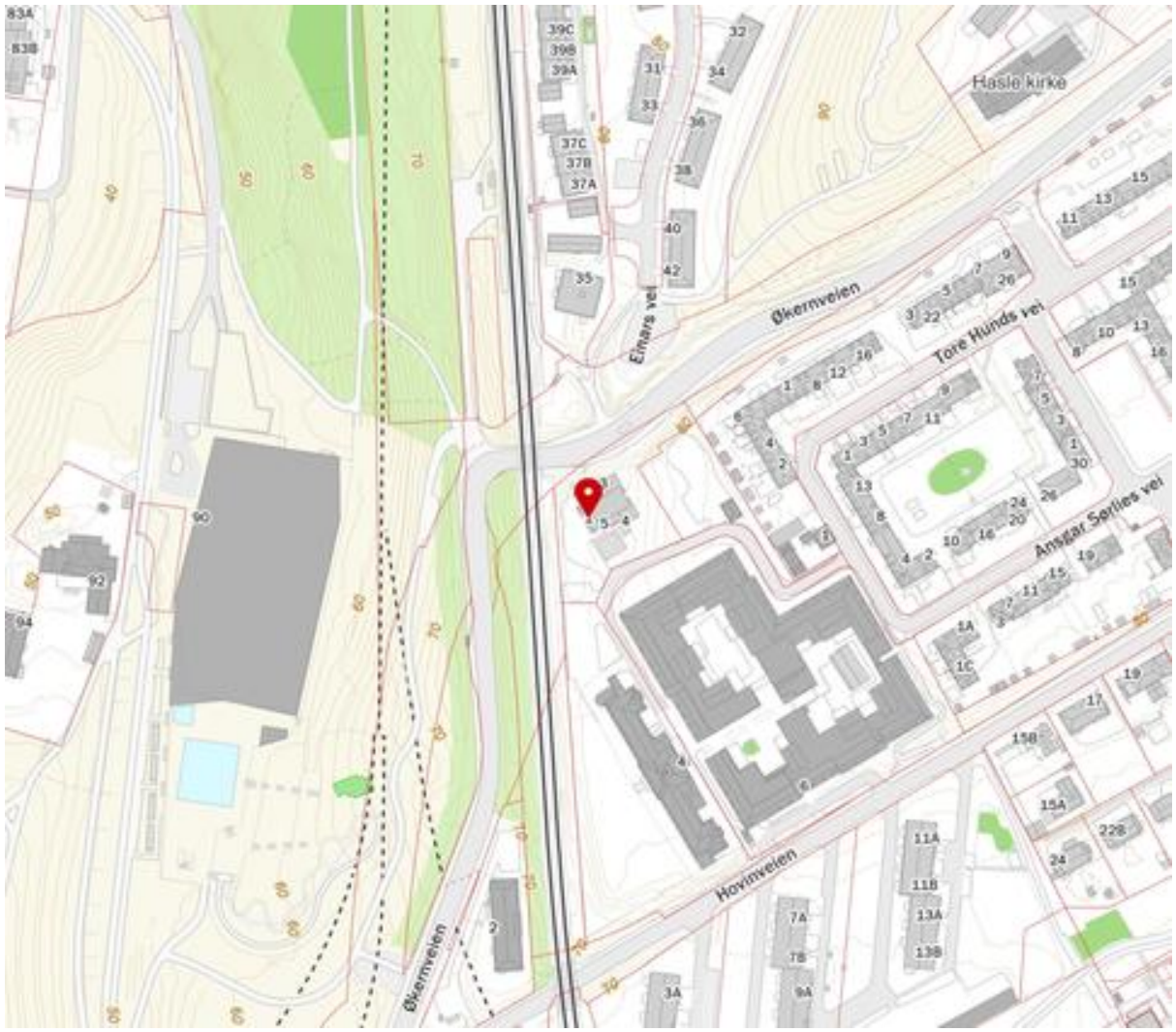
«Fantastisk sted å bo med barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Dronning Ingrids plass 1, 0576 OSLO OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 125

Andelsnummer 706

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2375 **Eiendomsverdi ref nr:** NW6666

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Silje Marie Johansen Nordvik Bjørvika

Norsk takst

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

Bolig Design AS

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

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er lokalisert i 7. etasje i en leilighetsbygning med 10 etasjer. Bygningen er oppført i murverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i betong og stål. De utvendige fasadene er synlig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med takpapp. Bygningen har heis.

Takhøyde: 243 cm.

Leilighetens innhold:

- Entré
- Stue
- Kjøkken
- Bad/vaskerom
- Alkove
- Balkong med tilkomst fra stue og alkove
- Bod på ca. 2 kvm i fellesareal

Oppvarming:
Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Tilstand:
Flott leilighet med vedlikeholdsetterslep på enkelte tekniske installasjoner. Se nærmere omtale i tilstandsrapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Boligen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Malt balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2013, skyvebalkongdør i malt treverk med 2-lags glass fra 2013 og brann- og lydklassifisert entrédør med normal bruksslitasje. Alle dører er montert riktig.
Balkong oppført i betong og stål orientert mot syd.
Det er lagt terreassefliser i treverk over betongdekket, terrasseflisene er noe værslitt. Rekkverk i stål og glass med forksriftsmessig høyde.
Balkongen er takoverbygget.
Balkongen er strukturell sikker og det er generelt lite slitasje på overflatene.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med normal bruksslitasje. Gulvene er belagt med laminat, og veggflatene er slette, malte. Taket er også slett, malt.
Betongdekket utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser. Det er målt 10 mm høydeforskjell langs kjøkken i etasjeskille, og 4 mm på tvers av stuen. Dette er mindre høydeforskjeller som ikke er til sjenanse for normal bruk av leiligheten.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad med sluk og tettesjikt fra byggeår som er overflateoppusset i senere tid. Det er opplyst om i tidligere salgsoppgaver om at badet er fornyet i 2009.
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et malt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og lys integrert i speil. Det er naturlig avtrekk til en ventilasjonskanal som er felles for deler av bygningen, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Hovedluket er utført i stål og er fra byggeår uten synlig membran eller klemring.
Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra garderobeskap i entrè inn mot toalettet.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate.
Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert. Innredningen er fagmessig montert og er fra 2016 i følge tidligere salgsoppgaver. Det er kun normal bruksslitasje på innredningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er byttet teknisk kurs inn mot kjøkken i 2016, så komfyrvakt og vannstoppesystem er ikke et krav ut ifra alder men vi anbefaler å installere dette.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Rørene er ikke besiktiget i rørskap. Rørene er besiktiget under kjøkken og baderomsinnredningen.
Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert. Det er mulig at plastrørene går videre inn på et avløpsrør av støpejern grunnet boligens byggeår, og siden sluket på badet er utført i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via ventiler i ytterbegger + vindu, og det er naturlig oppdriftsventilasjon fra badet.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

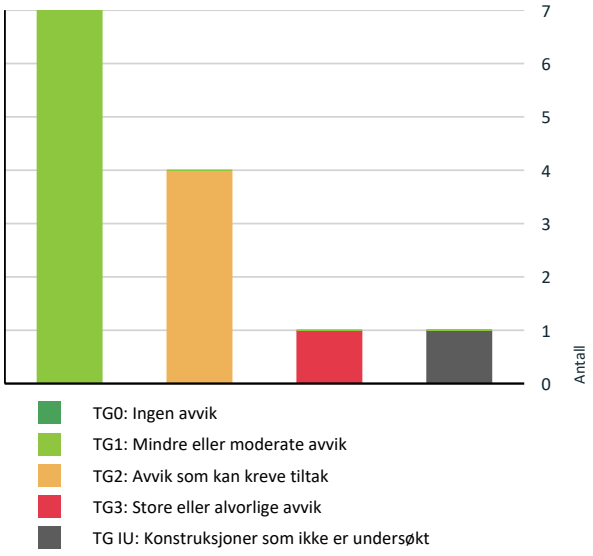
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger er mottatt og gjennomgått.
Det er gjort mindre endringer på planløsningen; Det er etablert en alkove i stuen.

Sammendrag av boligens tilstand

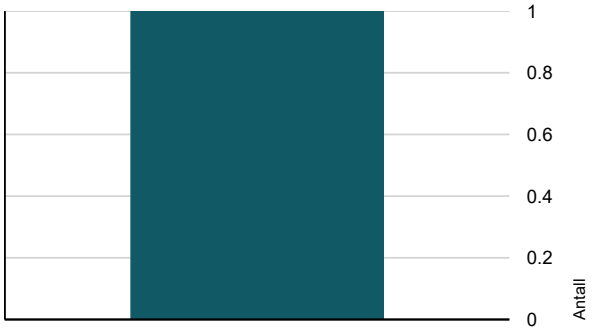
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 7. Etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Kjøkken > 7. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1969

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet med balkong med flott utsikt, bad/vaskerom som er overflateoppusset i 2009, vinduer fra 2011, balkongdører fra 2013. Bygningen har heis.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt. Det er vedlikeholdsbehov på sluk/tettesjikt på bad.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt balkongdør i treverk med 2-lags glass fra 2013, skyvebalkongdør i malt treverk med 2-lags glass fra 2013 og brann- og lydklassifisert entrédør med normal bruksslitasje. Alle dører er montert riktig.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong oppført i betong og stål orientert mot syd.
Det er lagt terrasseflisen i treverk over betongdekket, terrasseflisene er noe værslitt. Rekkverk i stål og glass med forksriftsmessig høyde.
Balkongen er takoverbygget.
Balkongen er strukturell sikker og det er generelt lite slitasje på overflatene.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med normal bruksslitasje. Gulvene er belagt med laminat, og veggflatene er slette, malte. Taket er også slett, malt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekket utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser. Det er målt 10 mm høydeforskjell langs kjøkken i etasjeskille, og 4 mm på tvers av stuen. Dette er mindre høydeforskjeller som ikke er til sjenanse for normal bruk av leiligheten.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er påvist svelling i nedre del av dørblad på døren inn mot bad.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad med sluk og tettesjikt fra byggeår som er overflateoppusset i senere tid. Det er opplyst om i tidligere salgsoppgaver om at badet er fornyet i 2009.
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et malt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og lys integrert i speil. Det er naturlig avtrekk til en ventilasjonskanal som er felles for deler av bygningen, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Hovedluket er utført i stål og er fra byggeår uten synlig membran eller klemring. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet blir vurdert med tilstandsgrad 3 grunnet alder på sluk og tettesjikt.
Andre observert avvik er:

- For lite fall mot sluk.
- Utette flere rørgjennomføringer i vegg+ gulv (dette i kombinasjonen med alder på sluk/tettesjikt indikerer at rommet har et høyest usikkert tettesjikt.
- Rust på hovedsluk.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.
- Det er tatt i bruk materialer som ikke tåler fukt i våtsonen (rørkasse som er utført i treverk).
- Det mangler veggflis bak vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av sluk og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og lekkasjer som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







7. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra garderobeskap i entrè inn mot toalettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert. Innredningen er fagmessig montert og er fra 2016 i følge tidligere salgsoppgaver. Det er kun normal bruksslitasje på innredningen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er byttet teknisk kurs inn mot kjøkken i 2016, så komfyrvakt og vannstoppesystem er ikke et krav ut ifra alder men vi anbefaler å installere dette.







7. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Rørene er ikke besiktiget i rørskap. Rørene er besiktiget under kjøkken og baderomsinnredningen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert. Det er mulig at plastrørene går videre inn på et avløpsrør av støpejern grunnet boligens byggeår, og siden sluket på badet er utført i støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ettersom sluket er utført i jern, er det sannsynlig at deler av avløpsrørene også er utført i støpejern.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via ventiler i ytterbegger + vindu, og det er naturlig oppdriftsventilasjon fra badet.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1969

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremlagt samsvarserklæring med sluttkontroll på følgende arbeid: "Skiftet ut skruesikringene med nye jordfeilautomater. Montert overspenningsvern. Har trukket jordingskabel til stikkontakter. Skiftet ut stikkontakter u-jord med stikk med jord. Montert stikkontakt i bad for vaskemaskin og koblet til samme kurs med bad, som var i gamle dager."

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

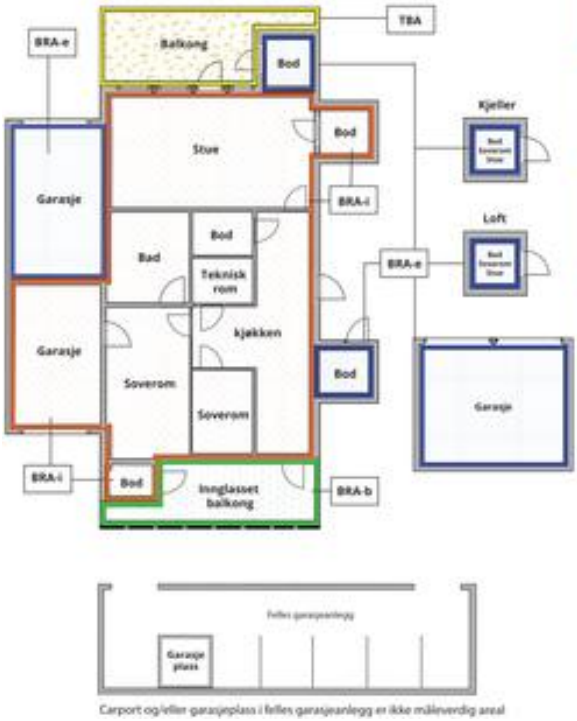
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. Etasje	33			33	3
Fellesareal utenfor bygningen		2		2	
SUM	**33**	**2**			**3**
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. Etasje	Bad/vaskerom, alkove, stue, kjøkken, entrè		
Fellesareal utenfor bygningen		Bod utenfor leiligheten	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).
Balkong er medtatt som TBA (terrasse- og balkongareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er mottatt og gjennomgått.
Det er gjort mindre endringer på planløsningen; Det er etablert en alkove i stuen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Overflatene innvendig er malt, og det er montert plassbygde oppbevaringsløsninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	125		0	2367.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dronning Ingrids plass 1

Hjemmelshaver
Lille Tøyen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LILLE TØYEN BORETTSLAG	986088482			Kvangarsnes Kåre, Hjelseng Sofie Steffensen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
706

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og usjenert boligområde på Lille Tøyen i Oslo, med adkomst fra Tøyen Hageby. Det er kort avstand til handlegater, shoppingsentre, uteliv, skoler, barnehager og kollektivtilbud.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Østensjøveien i Gamle Oslo. Ta avkjøringen 65 fra E6. Fortsett på Østensjøveien. Ta Grenseveien og Tore Hunds vei til Dronning Ingrids plass

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning. Tomten har gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	
2	10.04.2026	Byggetegninger er mottatt og gjennomgått.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sofie Steffensen Hjelseng	9578-5999-4-3004558	2026-04-10 18:45:37
Kåre Kvangarsnes	9578-5993-4-3450812	2026-04-10 18:59:53

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. apr. 2026

Oppdragsnummer
34-0027/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dronning Ingrids plass 1, 0576 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Sofie Steffensen Hjelseng, Kåre Kvangarsnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. september 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79330064
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS Montert servant, oppheng dusjdører og vaskemaskin. 2017 Egeninnsats Byttet servant 2019, hengt opp hyller. Overflatearbeid

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Nils Berge AS Oppgradering av fasade i regi av boretslaget pga fuktskade på fasade i 2017.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Altar elektro AS 2018 Nytt sikringsskap, nye sikringer, ny kurs til bad, oppgradert alle stikkontakter, jording alle rom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll blir utført 3.mars 2026 Røa elektriske AS

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

Nei

---

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

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Som nevnt var det utbedret lekkasje på taket i 2017. Påvirket ikke andelen som selges.

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

Ja

Beskriv: Under elkontroll ble følgende feil avdekket. Armaturet på badet mangler deksel. Termostaten på badet mangler lokk. En kabel under kjøkkenbenken er ikke tilstrekkelig festet.

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

Ja

Beskriv: Gulvet er slitt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av Stavern taksering, befaringsdato 03.03.26.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Taksrapport fra 2019, utført i august 2019.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Utbedring av inngangsparti 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Benkeplaten er slitt.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0027/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kåre Kvangarsnes	**2026-04-10**	**Sofie Steffensen Hjelseng**	**2026-04-10**

Identifikasjon

Kåre Kvangarsnes

Identifikasjon

Sofie Steffensen Hjelseng

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



Adresse **Dronning Ingrids plass 1, 0576 OSLO**	
Dato for energimerking **24.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262954**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80645740**
Gårdsnummer **128**	Bruksnummer **125**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0706**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **33,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **33,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **267,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **267,35 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 822 kWh**



Dronning Ingrids plass 1, 0576 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Dronning Ingrids plass 1, 0576 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Viktoria Furulund Swedhs
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: V.swedhs@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0027/26 . Vår ref.: 8158-1-706 Dato: 01.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lille Tøyen Borettslag
Organisasjonsnr:	986088482
Andelseier:	Hjelseng, Sofie Steffensen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	706
Adresse:	Dronning Ingrids Plass 1, 0576 OSLO
Andelsnummer:	706
Gnr.	128
Bnr.	125
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 79330064.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret: kun kontakt på lilletoyenbrl@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987187568
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,15%
Restsaldo	19 150 436,57
Innfrielsesdato:	30.10.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987213739
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%

Restsaldo	1 066 873,00
Innfrielsesdato:	30.08.2029
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: 6 108,68,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398718756; IN lån 1 - Akonto renter	1 442,50	
Lån nr: 8398718756; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 773,18	
Kostnader lån 2	357,00	
Felleskostnader	2 337,00	
Tv/internett	199,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	625,-
Fradragsberettigede kostnader:	28 794,-
Annen formue:	21 682,-
Gjeld:	358 132,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987187568
Restsaldo:	337 805,13
Kapitalkostnader:	2 624,76
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987213739
Restsaldo:	14 063,01
Kapitalkostnader:	384,90
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 351 868,14,-, 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 Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon: 22 86 58 54.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– 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.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
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
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
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
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8158
LILLE TØYEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LILLE TØYEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/8158

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLE TØYEN BORETTSLAG

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

Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anders Laumann Eide er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-

På årsmøtet 2023 ble det vedtatt å engasjere ekstern styreleder, se vedlagt tilbud med en årlig kostnad på kr 118 750. Resten av beløpet vil bli fordelt på de øvrige styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

Vedlegg

2. Tilbud på styreledelse - Lille Tøyen Borettslag.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Marianne Langrind Kvanvik

  Til valg som styreleder stiller Marianne Langrind Kvanvik til gjenvalg som ekstern styreleder. Marianne har sittet som styreleder i de siste 2 årene, og ble valgt inn i 2023 som følge av et ønske om å profesjonalisere styret samt manglende interesse blant andelseierne. Se vedlagte tilbud fra Norsk Styrekompetanse med et årlig styrehonorar på kr. 100.000,-.

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

- Elisabeth Lyseng

Hei! Jeg heter Elizabeth og har vært en del av borettslaget vårt siden 2018. Nå ønsker jeg å bidra mer aktivt til fellesskapet vårt, og stiller derfor som kandidat til styret.

Til daglig underviser jeg i norsk som andrespråk ved Oslo VO Rosenhof, og driver Centrum Yoga & Yoga i Nordmarka (siden 2009), hvor jeg tilbyr yogakurs og undervisning med fokus på både fysisk og mental helse. Jeg har en variert bakgrunn som danser, pedagog og yogalærer, og har utdanning fra KHIO, The Laban Centre i London, Norges Idrettshøgskole, samt som norsk som andrespråkslærer og innen naturbasert terapeutisk arbeid ved Universitetet i Agder.

Jeg har hatt gleden av å jobbe med mennesker i ulike sammenhenger, både i skole, kultur og gjennom kurs og undervisning. Jeg er en person som trives med samarbeid, er løsningsorientert og setter pris på et godt fellesskap.

Jeg ser frem til muligheten til å bidra til et godt bomiljø og håper på tilliten til å være en del av styret i borettslaget vårt.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Langrind Kvanvik	Kolderups Vei 6 B
Styremedlem	Anders Laumann Eide	Dronning Ingrids Plass 1
Styremedlem	Svein-Egil Hansen	Hellaveien 60
Varamedlem	Martine Skog Skulstad	Dronning Ingrids Plass 3

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

- Det viktigste av informasjon finner du på Vibbo. Styret har delt opp nyttig informasjon i forklarende "temaer". Det aller meste vil dere finne her. Om andelseier/ beboer ikke finner den informasjonen som søkes så ta gjerne kontakt med styret.
- Vibbo er den foretrukne kommunikasjonsformen mellom styret og andelseier/ beboer. Det kan sendes direkte meldinger til styret og beboer kan lage ett oppslag som alle registrerte medlemmer kan se og svare på.
- Vibbo finnes også forøvrig som app til smarttelefoner og styret anbefaler å laste ned denne.

Generelle opplysninger om Lille Tøyen Borettslag
Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.
Lille Tøyen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer *986088482*, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
128 125
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Lille Tøyen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid gjennom den siste perioden har vært fokusert på å oppfylle styrets plikter og gjennomføre vedtakene besluttet på forrige årsmøte, samt ha oversikt over bygningens vedlikeholdsbehov på kort og lang sikt.

Styret har etablert et godt samarbeid, og har løpende dialog om de ulike oppgaver som skal gjennomføres. Styremedlem Svein Egil Hansen har ikke deltatt i styrearbeid den siste tiden, og varamedlem Martine Skog Skulstad har vært fungerende styremedlem. Det har vært avholdt 6 styremøter, og i tillegg er det utbredt bruk av epost, telefon, samt sms for å holde hverandre orientert samt planlegge og gjennomføre ulike oppgaver og prosjekter.

Et viktig punkt for styret er HMS arbeid, og følge opp dette på en god og strukturert måte. I dette arbeidet gjør styremedlem Anders Laumann Eide en god og samvittighetsfull jobb.

I det daglige er det henvendelser fra beboerne og besvarelse av disse som krever styrets oppmerksomhet, samt følge opp løpende avtaler med ulike leverandører m.m. Styret har en god responstid på henvendelser både på Vibbo og pr. epost, og registrerer at de fleste er flinke til å bruke Vibbo som anmodet.

Styret har stort fokus på borettslagets økonomi, og vurderer løpende ulike avtaler og muligheter for å inngå nye og bedre avtaler.

Gjennomførte oppgaver

Det har i perioden fra siste årsmøte ikke vært gjennomført noen omfattende vedlikeholdsarbeider, men det har vært en rekke mindre og nødvendige, forhold.

- Vedlikeholdsprosjekter

- Sikring av hoveddør etter gjentatte innbruddsforsøk. Har måttet lime beslaget fast med TEK7 for så å poppe det med nagler.
- Oppgradering av bøttekott. Her har vi fjernet utslagsvasker og blandebatterier. Det er kun bøttekottet i 1 etg. som fortsatt har vask og blandebatteri.
- Opprydding av strømførende og signalførende kabler i underetasjen, kabler har blitt skjult og er lagt i kanaler.
- Oppgradering av armaturer i fellesareal. Vårt borettslag har nå erstattet alle lysstoffrørarmatur med LED belysning.
- Service på balansert ventilasjonsanlegg i alle fire kjellerleilighetene.
- Utbedret logikkfeil i fellesvaskeriet – viste seg å være en fysisk feil. Typisk feil var at en maskin som stod ledig viste på betjeningspanelet at den var opptatt eller i bruk. En annen typisk feil var at man ikke fikk melding på sin mobiltelefon når vasken var ferdig. Etter utbedring så virker fellesvaskeriet som ønsket.
- Knust balkongglass ble skiftet ut.
- Opprydding i egne parkeringsplasser og ventelisten.
- Fellesarealet på loftet har blitt brannsikret av Firesafe.
- Etter anbefaling så er det montert ekstra markeringslys og ledelys i fellesareal (loft og kjeller).
- Utskifting av vinduer i andelsleilighet som hadde lekkasjer. Dette ble et relativt omfattende arbeid fordi lift måtte leies inn (leilighet i 10 etg.). På grunn av HMS kunne ikke vinduer skiftes fra innsiden, og det var nødvendig med utvendig

beslagsarbeid. Det ble i tillegg utført mindre arbeider i et par andre leiligheter hvor det manglet vindsperre i vegg mot balkong i den ene, og mangelfull tetting rundt vinduer i en annen.
- I april/ mai 25 ble det arrangert sykkelopprydding, vår vaktmestertjeneste gjennomførte dette.
- Etter at noen av måleresultatene fra mai 2024 viste seg å være i "gråsonen" har vi gjennomført ytterligere radonforebyggende tiltak. Dette i form av å sette inn en radonbrønn. Videre så er det utlevert nye sporfilmer til kjellerleilighetene og måling pågår. Disse blir sendt inn til analyse i mai 2025. Vi venter spendt på resultatene.

Nye og endrede avtaler:

- Renhold – det er innhentet tilbud fra to renholdsbedrifter på grunn av høy prisøkning hos Coor. Det er så langt ikke besluttet oppsigelse eller ny leverandør.
- Internett – styret har forhandlet frem ny bredbåndsavtale med Telia, 36mnd avtale uten KPI justering til fastpris kr. 199,- pr måned pr beboer. Var i dialog med OBOS for å få inn tilbud, ikke konkurransedyktig. Bredbånd over coax kabel funger fortsatt. Fiber får vi vurdere i tiden som kommer.
- Styret har organisert årlig brannsikringstiltak i form av slukkeøvelse med pulverapparat, Branninspektøren AS holdt dette for oss 14. mai 2024.
- Styret har sjekket ut muligheter for å leie parkeringsplasser av Oslo kommune på øvre parkeringsplass (opp mot hagebyen). Det er dessverre ikke mulig å få til en leieavtale.
- Styret har organisert årlig brannsikringsgjennomgang i februar 2025. Denne avtalen har vi med Firesafe.

Fremtidige planer:
- Nordisk Energikontroll AS – vi er i prosess med et enøktiltak for en ny og bærekraftig varmtvannsløsning. Dette enten i form av bergvarme (energibrønn) eller luft-til-vann varmepumpe. Styret vil bli presentert med tilbud for begge alternativ, og deretter vurdere dette opp mot dagens løsning.
- Vi håper på å kunne jobbe videre med helhetsplan for uteområdet vårt, men styret håper også at beboere som ønsker å bidra her melder seg inn i styret. Styret kan f.eks. opprette Vibbo gruppen "Helhetsplan Lille Tøyen Brl", hvor andelseiere og beboere kan være med i en samarbeids- og diskusjons-gruppe som kan synliggjøre hva for oppgaver styret bør prioritere av del-oppgaver i helhetsplanen.
- Få en vurdering av balkongene og behovet for tiltak, ref. OBOS vedlikeholdsplan fra 2022.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen med kr. 352.379,-. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 383.000,-.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning 15,8% for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene ikke vil øke i 2025, og men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring
Det har vært en økning i forsikringspremie med kr. 69.400,-.
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lille Tøyen Borettslag.

Lån
Lille Tøyen Borettslag har to lån.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025. Dette gir en forsvarlig drift for inneværende år.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LILLE TØYEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LILLE TØYEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1N717-S4EPW-C4ONS-6Z07K-28DS0-BWMYH

LILLE TØYEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 088 482, KUNDENR. 8158

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 483 239**	**1 385 587**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 101 427	6 703 675
Tilbakeføring av avskrivning	16	10 755	10 752
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 474 463	-1 734 855
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-352 379	-4 881 920
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**285 340**	**97 652**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 768 578**	**1 483 239**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 842 768	1 620 640
Kortsiktig gjeld	-74 189	-137 401
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 768 579**	**1 483 239**

LILLE TØYEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 088 482, KUNDENR. 8158

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 591 931	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 560 512	5 403 872	5 327 000	5 161 273
Vaskeri	10	11 046	8 000	0	0
Andre inntekter	3	138 585	177 797	125 000	125 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 302 074**	**5 589 669**	**5 452 000**	**5 286 273**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	40 260	-31 020	-26 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-220 000	-180 000	-200 000
Avskrivninger	16	-10 755	-10 752	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 323	-9 279	-15 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-114 498	-108 885	-115 000	-121 000
Konsulenthonorar	7	-37 139	-164 888	-50 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-373 463	-489 160	-260 000	-383 000
Forsikringer		-326 945	-298 549	-324 000	-382 000
Kommunale avgifter	9	-451 402	-389 498	-446 000	-520 000
Energi/fyring	11	-168 371	-187 116	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 608	-156 604	-162 000	-168 000
Andre driftskostnader	12	-318 198	-283 978	-342 000	-329 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 132 441**	**-2 349 729**	**-2 100 000**	**-2 349 200**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**3 169 633**	**3 239 940**	**3 352 000**	**2 937 073**
Innbetalt andel fellesgjeld		352 379	4 881 920	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 522 013**	**8 121 860**	**3 352 000**	**2 937 073**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	42 857	36 840	0	7 500
Finanskostnader	14	-1 463 443	-1 455 025	-1 499 000	-1 369 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 420 586**	**-1 418 185**	**-1 499 000**	**-1 361 500**
ÅRSRESULTAT		**2 101 427**	**6 703 675**	**1 853 000**	**1 575 573**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 101 427	6 703 675		

LILLE TØYEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 088 482, KUNDENR. 8158

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	55 021 010	55 021 010
Tomt		55 000 000	55 000 000
Andre varige driftsmidler	16	6 841	17 596
SUM ANLEGGSMIDLER		**110 027 851**	**110 038 606**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		96 951	105 258
Forskuddsbetalte kostnader		57 405	41 720
Andre kortsiktige fordringer	17	7 114	117 840
Driftskonto OBOS-banken		1 613 755	1 329 352
Sparekonto OBOS-banken		67 544	26 470
SUM OMLØPSMIDLER		**1 842 768**	**1 620 640**
SUM EIENDELER		**111 870 619**	**111 659 246**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5 000		300 000	300 000
Annen egenkapital	18	37 068 770	34 967 343
SUM EGENKAPITAL		**37 368 770**	**35 267 343**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	24 723 660	26 550 502
Borettsinnskudd	20	48 919 000	48 919 000
Annen langsiktig gjeld	21	785 000	785 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**74 427 660**	**76 254 502**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 527	26 745
Leverandørgjeld		36 013	34 382
Skyldige offentlige avgifter		0	8 460
Påløpte renter		7 649	7 814
Annen kortsiktig gjeld		0	60 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**74 189**	**137 401**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**111 870 619**	**111 659 246**
Pantstillelse	22	111 419 000	111 419 000
Garantiansvar			

Oslo, 26.03.2025
Styret i Lille Tøyen Borettslag

Marianne Langrind Kvanvik/s/ Svein Egil Hansen/s/ Anders Laumann Eide/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalkost. lån 1: Akonto avdrag og Akonto renter	2 584 464
Felleskostnader	2 024 880
Kostnader lån 2	325 032
TV/Internett	151 200
Parkering	59 400
Regulering lån 1	7 467
Overført til kapitalkostnader	-2 591 931
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 560 512**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	137 514
Opprydding kundereskontro	71
Nøkler	400
Skilt	600
SUM ANDRE INNTEKTER	**138 585**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Andre personalkostnader	68 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**40 260**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 323.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 228
Prosjekt FDV, OBOS Prosjekt	-2 939
Formidling styreleder, Norsk Styrekompetanse AS	-16 785
Befaring av vinduer og dører, Eivind Strøm	-12 188
SUM KONSULENTHONORAR	**-37 139**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-134 934
Drift/vedlikehold VVS	-64 355
Drift/vedlikehold elektro	-17 225
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 796
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 903
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 500
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-750
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-373 463**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-267 098
Renovasjonsavgift	-184 304
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-451 402**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	11 046
SUM INNTEKTER VASKERI	**11 046**

SUM VASKERI	**11 046**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-168 371
SUM ENERGI / FYRING	**-168 371**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 813
Vaktmestertjenester	-219 996
Renhold ved firmaer	-74 193
Andre fremmede tjenester	-12 731
Andre kontorkostnader	-206
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 160
Øreavrunding	8
Tap på fordringer,	-7
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-318 198**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	10 036
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 986
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 835
SUM FINANSINNTEKTER	**42 857**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 463 405
Renter på leverandørgjeld	-38
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 463 443**

NOTE: 15
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	55 021 010
SUM BYGNINGER	**55 021 010**

Tomten er kjøpt. Gnr.128/bnr.125
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Kostpris	22 800	
Avskrevet tidligere	-11 400	
Avskrevet i år	-4 560	
		6 840
Andre anleggsmidler		
Tilgang 2001	37 156	
Avskrevet tidligere	-30 960	
Avskrevet i år	-6 195	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**6 841**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-10 755**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

IN lån, avregningskontro	7 114
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 114**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	27 008 538
Egenkapital fra IN tidligere	13 865 039
Egenkapital fra IN 2024	352 379
Reduksjon EK fra IN	-3 857 186
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**37 368 770**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2019	-46 212 374	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 461 149	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 219 084	
Nedbetalt tidligere, IN	13 865 039	
Nedbetalt i år, IN	352 379	
		-23 314 723

Handelsbanken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	335 684	
Nedbetalt i år	255 379	
		-1 408 937
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-24 723 660**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-48 919 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-48 919 000**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Annet innskudd	-785 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-785 000**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 919 000
Pantelån	24 723 660
Beregnede IN-forpliktelser	10 360 232
TOTALT	**84 002 892**

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

Bygninger	55 021 010
Tomt	55 000 000
TOTALT	**110 021 010**

Annen informasjon om borettslaget

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Pristilbud

Styreledelse

Lille Tøyen Borettslag
Org.nr. 986088482

Norsk Styrekompetanse

Norsk Styrekompetanse

Innhold

Tilbudsbrev 1

Noe av det styrelederen vil bistå med 2

Styret tar hånd om *dine* verdier 3

Vårt samarbeid med Agio Forvaltning 4

Komplett styreledelse 5

Vårt tilbud 6

Tjenestetid og honorar 7

Tilbudsbrev

Vi er stolte av å få formidle tilbud på styreledelse av Lille Tøyen Borettslag, og ønsker å være en bidragsyter til å skape en enklere hverdag for styret, og et trygt og godt bomiljø for beboerne.

Om Marianne Langrind Kvanvik
Jeg har 25 års erfaring som advokat, og har opparbeidet meg omfattende og bred kompetanse innen eiendomsrelaterte problemstillinger, forsikring- og erstatningsrett.

Jeg har drevet ordinær advokatpraksis og hatt en periode på 9 år i forsikringsselskap hvor jeg var med på utvikling av forsikringsprodukter og oppbyggingen av skadeoppgjøret.

I perioden før og etter har jeg drevet en ordinær advokatvirksomhet og bistår både selskap og privatpersoner og har opparbeidet betydelig prosedyreerfaring fra domstolene.

Jeg bistår sameier, borettslag (styrer)og enkeltpersoner med sameierettslige problemstillinger. Har god kjennskap til hvilke utfordringer som oppstår, og således hvordan unngå konfliktsituasjoner.

Med vennlig hilsen,

Marianne Langrind Kvanvik
Advokat MNA
Partner i Advokatfirmaet Kvanvik & Schjetne
Profesjonell styreleder

Om tilbudet og Norsk Styrekompetanse
Teamet i Norsk Styrekompetanse har erfaring fra blant annet generell økonomi og regnskap, bedriftsledelse, finans, eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling og Forsvaret.

Vi har lang og variert erfaring og kompetanse. Dette gjør oss godt rustet til å finne riktige kandidater til de riktige vervene. Styreledere formidlet av oss har også vårt team i ryggen i tiden de innehar vervet. Dette er en ekstra trygghet for dere i Lille Tøyen Borettslag.



Noe av det styrelederen vil bistå med



Økonomi

Gjennomgang av økonomien til boligselskapet, gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere kostnader, og planlegge for en god økonomi.



Forvaltning

Innhente tilbud og lyse ut arbeid på anbud, kontrahere håndverkere og anskaffe vedlikeholdsplaner eller tilstandsrapporter.



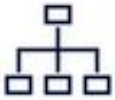
Informasjon

Både styret og beboere kan være trygge på at informasjonsflyten blir håndtert på en god måte. Vår erfaring er at god informasjonsflyt fra styret minker unødig misnøye blant beboere.



Budsjett

Styreledere vi formidler har erfaring med alt fra komplett utarbeidelse av budsjett, til prosjektledelse og spesifikke tiltak. Med en profesjonell styreleder på laget får dere et trent øye med på laget når styrets viktigste styringsverktøy skal fastsettes.



Struktur

Styreleder bistår med å strukturere og systematisere driften. Dette gjøres ved å utarbeide rutiner for kontinuitet i informasjonsflyten, møteplanlegging og møteledelse.



Annet

Styreleder kan bistå med forhandlinger, utarbeidelse av dokumenter og årsmeldinger, og veldig mye mer.

Styret tar hånd om *dine* verdier

En investering i bolig er for mange den største investeringen som gjøres i livet. En styreleder er derfor med på å ta hånd om noen av de største verdiene våre kunder har. Samtidig har styrelederen oversyn med administrasjon og økonomi og øvrige styreoppgaver, ikke bare for en investering, men for folk sine *hjem*.

Ansvaret som styreleder er noe som styreledere vi formidler tar alvorlig, og er svært bevisste på. Alt som foretas er derfor forankret i våre grunnverdier.

Alle styreledere vi formidler er opptatte av at dere får tett og personlig oppfølging. Dette sikrer at både øvrig styre og beboere kan føle seg trygge på at Lille Tøyen Borettslag til enhver tid driftes på en fordelaktig måte.

Styreledere vi formidler bidrar til å frigjøre kapasitet og tid fra øvrig styre. Samtidig kan dere være trygge på at det legges opp til sunn økonomi, og at styret driftes etter gjeldende lovverk.

Vår målsetning er at deres hverdag som styremedlem, eier eller beboer skal være så enkel og oversiktlig som mulig.

Våre grunnverdier

Integritet – Vi tar ansvar og opptrer ærlig og rettferdig

Resultater – Vi er lidenskapelig opptatt av gode resultater og veien dit

Respekt – Vi har forståelse for, og bryr oss om, hverandre

Kvalitet – Vi streber etter å levere utmerkede tjenester

Bransjestandard – Vi skal sette standarden for vår bransje

Vårt samarbeid med Agio Forvaltning

Gjennom en avtale om styreledelse formidlet av oss, vil Lille Tøyen Borettslag være i posisjon til å dra nytte av samarbeidsavtalen vår med Agio Forvaltning. Vi er stolte av å ha med aktører fra Agio Forvaltning på laget i Norsk Styrekompetanse, og fordelene det medfører for boligselskaper med styremedlemmer formidlet av oss!

Agio Forvaltning kan bistå med blant annet forsikringsavtaler, refinansiering av fellesgjeld – og ikke minst forretningsførsel og forvaltning.



Komplett styreledelse

Kontinuitet i informasjon

Gjennom vårt virke har vi erfart at informasjonsflyt er særdeles viktig. God informasjon både innad i styret, og ut til beboerne i Lille Tøyen Borettslag, er med på å skape tillit til styret. Det gir også beboerne eierskap til det som besluttes i styret.

Vi er ydmykt klar over at man som styreleder er med på å forvalte andres midler og hjem, og legger derfor opp til god dokumentasjon av styrets arbeid, og informasjon ut til beboere. Det utarbeides gode protokoller for hvert avholdt styremøte, slik at det alltid foreligger kontinuitet i informasjonen om styrearbeidet. Videre kan det også utarbeides referater fra protokollene, som kan sendes ut til leilighetseierne.

Relevant erfaring og kompetanse

Som styreleder er man gjerne innom både jus, byggteknikk og ledelse. Med en ekstern styreleder fra oss er dere sikret relevant kompetanse i styret. Dette gir eksempelvis en ekstra trygghet ved overtakelse av fellesarealer, ved inngåelse av serviceavtaler, eller andre tilfeller hvor kjennskap til lover og regler er nyttige verktøy.

Marianne Langrund Kvanvik er som nevnt partner i Advokatfirmaet Kvanvik & Schjetne AS. Advokatkontorets hovedområder er fast eiendom, forsikring samt erstatningsrett, hvor fast eiendom nok er det største. De bistår sameier, borettslag og enkeltpersoner med sameierettslige problemstillinger. Marianne sin erfaring og kompetanse innen eiendom, sameier og borettslag, gjør henne til en sterk kandidat for vervet som styreleder i Lille Tøyen Borettslag.

Håndtering av konflikter og tvister

Konflikter i borettslag og sameier kan være ubehagelig å håndtere, da de involverte partene gjerne er naboer. En ekstern styreleder formidlet av oss har ingen egeninteresse i slike saker, og kan forholde seg objektive i interne konflikter og tvister. Samtidig er vi en robusthet i tvister mellom Lille Tøyen Borettslag og eksterne aktører. Marianne sin styrke i forhold til en styrelederrolle er at hun har en uavhengig rolle, hvor personlige anliggender ikke kommer i veien, samtidig som hun kjenner regelverket som ligger til grunn for styrets arbeid. Marianne er fleksibel og enkel å forholde seg til, og har som mål å ha en enkel og direkte kommunikasjon med oppdragsgiverne sine.

Vårt tilbud

Vi har gleden av å formidle følgende tilbud på styreledelse for Lille Tøyen Borettslag.

Oppstartskostnader	0,-
Årlig sum	**118 750,-**

Tilbudet tar utgangspunkt i at styremøter og styrearbeid gjennomføres digitalt. Fysisk oppmøte honoreres særskilt etter avtale med valgt styreleder. Av den årlige summen er kr. 100 000,- honorar til styreleder, og kr. 18 750,- inkl. mva. formidlingshonorar til Norsk Styrekompetanse.



Honorar til styreleder er oppgitt ekskl. arbeidsgiveravgift.



Tjenestetid og honorar

Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det. Styret skal ha rimelige forhåndsvarsel om eventuell tilbaketreden

Utbetaling av honorar

Tilbudet tar utgangspunkt i oppstart i 2025. Honoraret i tilbudet gjelder for én styreperiode, altså fra ordinært årsmøte/generalforsamling ett år, og til neste ordinære årsmøte/generalforsamling. Det påløper nye honorarer, til henholdsvis styreleder og Norsk Styrekompetanse AS, for ny styreperiode og ved gjenvalg.

I motsetning til mange andre, så krever vi ikke forskuddsbetaling av honoraret. Styreleder ønsker honoraret utbetalt *etter* endt styreperiode, altså etter ordinært årsmøte/generalforsamling, slik at boligselskapet slipper å forskuttere for arbeid som skal gjøres i perioden. Formidlingshonoraret til Norsk Styrekompetanse AS faktureres idet styreleder velges. Honorarene KPI-reguleres ved senere oppstart enn 2025.

Norsk Styrekompetanse

Styrets foretrukne støttespiller



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 13.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.25
Selskapsnummer: 8158 **Selskapsnavn:** LILLE TØYEN BORETTSLAG

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

Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg, er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Anders Laumann Eide er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Marianne Langrind Kvanvik

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Elisabeth Lyseng

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter

for Lille Tøyen borettslag – org. nr. 986 088 482

vedtatt på konstituerende generalforsamling, sist endret den 3. mai 2018
endret på ordinær generalforsamling den 21.06.2022

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. Formål

Lille Tøyen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1. Andeler og andelseiere

2.1.1. Andelene skal være på kroner fem tusen

2.1.2. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

2.1.3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Andre juridiske eiere plikter uoppfordret å selge sine boliger, utleie fra slike juridiske eiere kan ikke godkjennes.

2.1.4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2. Sameie i andel

2.2.1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

2.2.2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2.3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

2.3.1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

2.3.2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

2.3.3. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

2.3.4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

2.3.5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3.1. Boretten

3.1.1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

3.1.2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

3.1.3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

3.1.4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

3.1.5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3.2. Bruksoverlating

3.2.1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

3.2.2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

3.2.3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning, dersom disse er en del av andelseiers husstand. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Styret har rett til å kreve dokumentasjon på at overlatelse ikke overstiger 30 døgn i året.

3.2.4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor boretts-laget.

4. VEDLIKEHOLD

4.1. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

4.1.1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

4.1.2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

4.1.3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

4.1.4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

4.1.5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

4.1.6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

4.1.7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4.2. Borettslagets vedlikeholdsplikt

4.2.1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

4.2.2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

4.2.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

4.2.4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

4.2.5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §5-18.

5. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5.1. Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5.2. Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5.3. Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6.1. Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.

6.2. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6.3. Individuell nedbetaling av felleslån

Ved en individuell nedbetaling av felleslån vil banken anse innbetalingen som en ekstraordinær nedbetaling av borettslagets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at andelseiere som innfrir sin andel får sidestilt sikkerhet i bankens pantedokument. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige andelseiere, også for de andeler hvor felleslånet er innfridd, fortsatt hefter for borettslagets øvrige gjeld og øvrige andelshaveres manglende felleskostnader.

6. STYRET OG DETS VEDTAK

7.1. Styret

7.1.1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges om ønskelig.

7.1.2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, med mindre generalforsamlingen bestemmer noe annet. Styremedlemmer og eventuelle vara-medlemmer kan gjenvelges.

7.1.3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

7.2. Styrets oppgaver

7.2.1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

7.2.2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

7.2.3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.2.4. Styret i borettslaget skal kun bruke styrerommet.no, VIBBO, Google Drive og borettslagets Gmail-konto til all kommunikasjon. Dette gjelder både e-post, styremøter og forberedelser til årsmøter.

Bruk av privat e-post i styrearbeidet er tillatt, så lenge borettslagets e-post er på kopi i alle ledd.

7.3. Styrets vedtak

7.3.1. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjelder det møtelederen har stemt. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7.3.2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens §3-2, andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7.4. Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. GENERALFORSAMLINGEN

8.1. Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8.2. Tidspunkt for generalforsamling

8.2.1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

8.2.2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

8.3.1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

8.3.2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

8.3.3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9.3.1.

8.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

8.5. Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8.6. Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

8.7. Vedtak på generalforsamlingen

8.7.1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

8.7.2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

8.7.3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

9.1. Inhabilitet

9.1.1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

9.1.2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9.2. Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9.3. Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

10.1. Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10.2. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om Burettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Protokoll til årsmøte 2025 for LILLE TØYEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 986088482
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

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:
Rådgiver i OBOS, Gine Kronberg, er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Anders Laumann Eide er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
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: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-

På årsmøtet 2023 ble det vedtatt å engasjere ekstern styreleder, se vedlagt tilbud med en årlig kostnad på kr 118 750. Resten av beløpet vil bli fordelt på de øvrige styremedlemmene.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Langrind Kvanvik (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marianne Langrind Kvanvik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Elisabeth Lyseng (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Lyseng

ORDENSREGLER for Lille Tøyen borettslag

vedtatt på ordinær generalforsamling 18. mars 2019
endret ved ordinær generalforsamling 21. juni 2022

Ordensreglene er en del av vedtektene og beboerne er ansvarlig for at disse oppfylles; jamfør Burettslagslovas § 5-11, siste avsnitt.

1. Fellesområder som gårdsplass, inngangsparti, trappeoppgang, kott og ganger skal ikke opptas med gjenstander som tilhører beboerne. Balkonger skal ikke benyttes som lagringsplass. Vaktmester vil fjerne ulovlig hensetning for eiers regning. Beboerne plikter å påse at vinduer, balkonger og ganger holdes rene og representative.
2. Avfall skal kildesorteres og legges i respektive avfallsbeholder. Avfall som ikke er papir eller restavfall må bringes til nærmeste miljøstasjon.
    a. Ved avfallshåndtering for eksempel Isekk skal beboer forhåndsmelde bruk av avfallssekk til styret.
3. Ingen beboer skal være til sjenanse for andre beboere uansett tid på døgnet, og i perioden 23-08 mandag til lørdag samt hele søndag og andre helligdager, skal det alltid være stille.
    a. Skal det avholdes fest eller lignende må andre beboere meddeles via oppslag i inngangspartiet.
    b. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper og sengeklær osv. må ikke foretas ut av vinduer eller fra balkongrekkverk.
    c. Grilling er ikke tillatt på balkongene. Bruk grillstasjon på plattingen utenfor blokken,
    d. Ved oppussing av leilighet må arbeidet kun utføres på hverdager mellom kl. 08-20 samt kl. 09-17 på lørdager. Banking, bruk av drillbor og lignende skal også avpasses til ovennevnte tidspunkt. Særlig støyende oppussing bes varsles via oppslag på Vibbo senest uken i forveien.
    e. Foreldre har ansvar for tilsyn med egne barn. Lek på fellesarealer inne skal ikke forekomme.
4. Styret vil påse at ringetablå og postkasser har skilt med korrekt informasjon. Det er ikke tillatt å bruke egne skilt eller lapper. Det er eierens ansvar å informere styret om hva som er korrekt informasjon.
5. Når skade på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person vil vedkommende, dennes foresatte eller eier av leilighet hvor vedkommende oppholder seg, bli gjort økonomisk ansvarlig etter vanlige erstatningsrettslige regler. Hvis beboer oppdager skader, feil eller mangler i leiligheten man bebor, plikter man straks å underrette rette ansvarshavende (styret, eier av leiligheten, vaktmester eller forretningsfører),
6. Beboere kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Eventuelt dyrehold skal alltid forhåndsgodkjennes av styret. Det må ikke legges ut mat til fugler og dyr.
7. Fellesvaskeriet er åpent hver dag kl. 07-23. Hvis vaskeriet må stenges 1 forbindelse med vedlikehold, kunngjøres dette i god tid. Alle som bruker vaskeriet har ansvar for at vaskemaskiner og tørketrommel tørkes av etter bruk. Kortautomaten brukes for å reservere og sette i gang vask. Det er viktig at alle som bruker vaskeriet sjekker på automaten om maskinene er reservert. Se forøvrig eget informasjonsark.
8. Utvendige arrangementer som markiser og lignende må forelegges styret for godkjennelse.
9. Det er ikke lov å sette opp parabol eller annen antenne.
10. Felles inngangsdør skal være låst hele døgnet. Alle dører fra trappeoppgang og inn til gangene skal alltid være lukket.
11. Røyking, bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt på alle fellesområder innendørs.
12. Ervervsmessig sang- og musikkundervisning er ikke tillatt.
13. Bruk av enhver form for fyrverkeri er forbudt på borettslagets eiendom.

Husordensreglene trer i kraft fra det tidspunktet de er gjort kjent for andelseierne. Klager på brudd på ordensreglene rettes til styret. Vesentlig mislighold av ordensreglene vil bli påtalt og vil føre til tvangssalg eller utkastelse; jamfør Burettslagslova § 4-8.

Lille Tøyen borettslag
ved Sebra Forvaltning AS - Gladengveien 1— 0661 Oslo
lilletoyenbrl@gmail.com

Oslo, 20, februar 2017

Til andelseiere i Lille Tøyen borettslag

Det er dessverre konstatert flere vannlekkasjer fra bad i blokka den siste tiden. Årsaken er en kombinasjon av 50 år gamle jernsluk, og at man ved tidligere oppussinger har lagt nye fliser og/eller belegg rett på gammelt belegg og/eller fliser.

Takstmannen har anbefalt styret sende ut en generell advarsel til alle andelseiere om at man må påregne at slike skader vil i løpet av få år oppstå i alle leiligheter med originalt sluk fra 1969. Takstmannen og styret anbefaler derfor at hver andelseier selv planlegger en totalrenovering av bad i løpet av den neste femårs-perioden, med mindre badet i nyere tid er totalrenovert med godkjent og dokumenterbar membran og sluk. Badet må pigges ned helt til grunnbetongen slik at gamle lag med bad blir fjernet. Stoppekranen befinner seg også på badet, og har i mange leiligheter begynt å lekke, så det anbefales å få byttet ut den også.

Borettslaget vil refundere kostnadene knyttet til nytt sluk med inntil 10.000 kr inkl. mva.

Når noe skal gjøres på badet ditt er det viktig at arbeidet gjøres i henhold til våtromsnormen. Vi anbefaler å ta en såkalt «Vannsjekk» som tilbys av rørleggerkjeden Varme & Bad. Du får en oversiktlig tilst andsrapport der de også beskriver hvilke tiltak du må gjøre for å få alt på stell. Se mer på http://vb.no/bad/vannsjekken

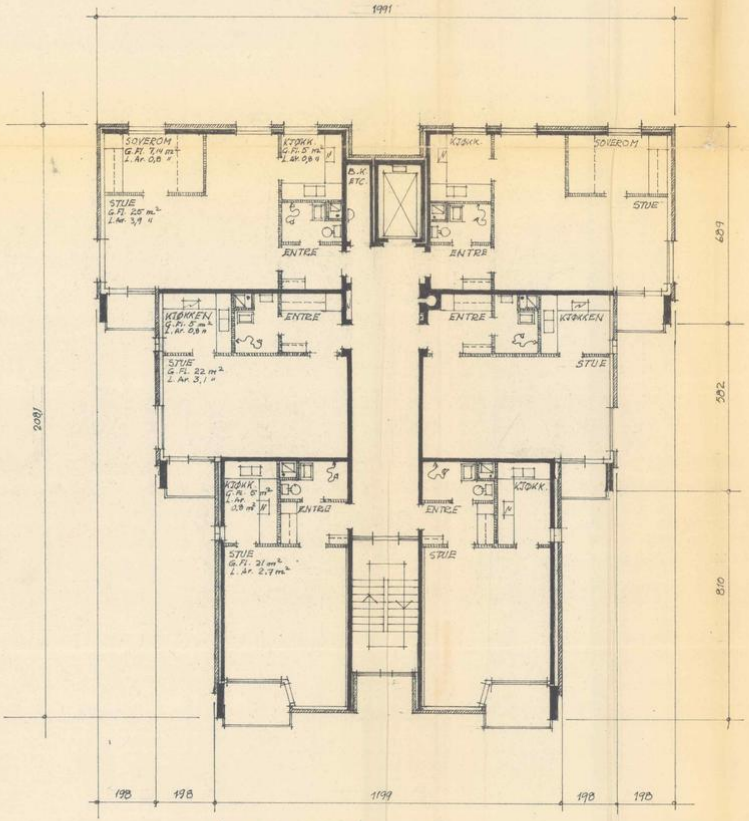
Ved en renovering må berørt andelseier i underliggende etasje varsles, og tidspunkt for arbeid avtales på forhånd. Tak/himling, eventuelt berørte vegger, innredninger, kasser etc. i underliggende leilighet skal tilbakeføres til eksisterende standard etter utført slukskifte, og må dekkes av deg.

Oppussing av bad medfører normalt mye støy. Det er derfor viktig å informere alle beboerne i hele blokken om dette, når arbeidet starter, og hvor lenge man må kunne påregne støy. Det er viktig å vise hensyn, og at entreprenørene holder seg innenfor tidsrommet 08-17 med støyende arbeid.

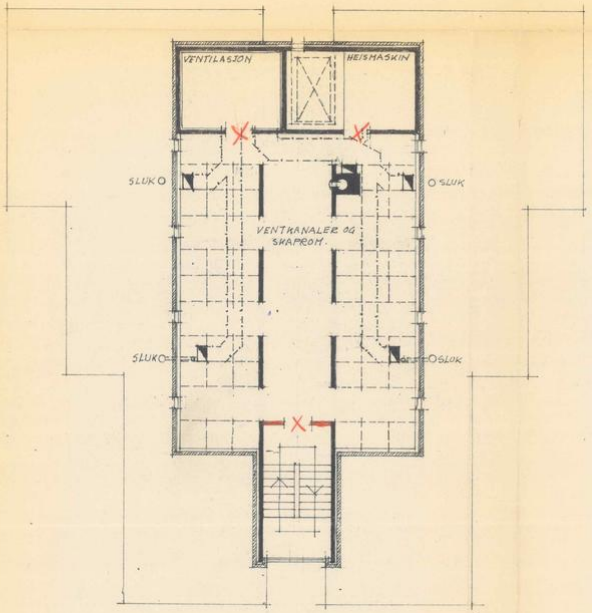
Ved et eventuelt salg av leiligheten før oppussing, så er det viktig å informere om badets tilstand. Ta

kontakt om du lurer på noe!

Med vennlig hilsen styret i Lille Tøyen borettslag



1.- 10. ETASJE



LOFTSETASJE

M. 1:100

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
8 SEP 1967

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 AUG 1967

OSLO BYPLANKONTOR
005014 -9.10637
BIL No 8/12

1.- 10. etg
Loft

2

G.nr. 128 – b.nr. 9 og b.nr. 38

Hovinveien 6, LILLE TØYEN

Sykepleierbolig for Ullevål Sykehus | BL.NR. 3

MORSETH & WIEL GEDDE
ARKITEKTER M.N.A.L. - P.A.G.

Oslo 8/2-1967

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 5.4.74.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Arbeidets art

Gnr. 128. bnr. 97. Kaare Röddes plass 1.

67/2340.

Avsluttende synsforretning

Nybygg.

6.4.70.

Byggherre

Boligblokk.

Byggetillatelse

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Arkitekt/ansvarlig

Ark.ne Morseth & Wiel Gedde, Kr. Augustsgate 19, Oslo 1.

Siv.ing. Arne V. Elsvåg, c/o Moderne Bygg A/S, Etterstadsletta 3, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

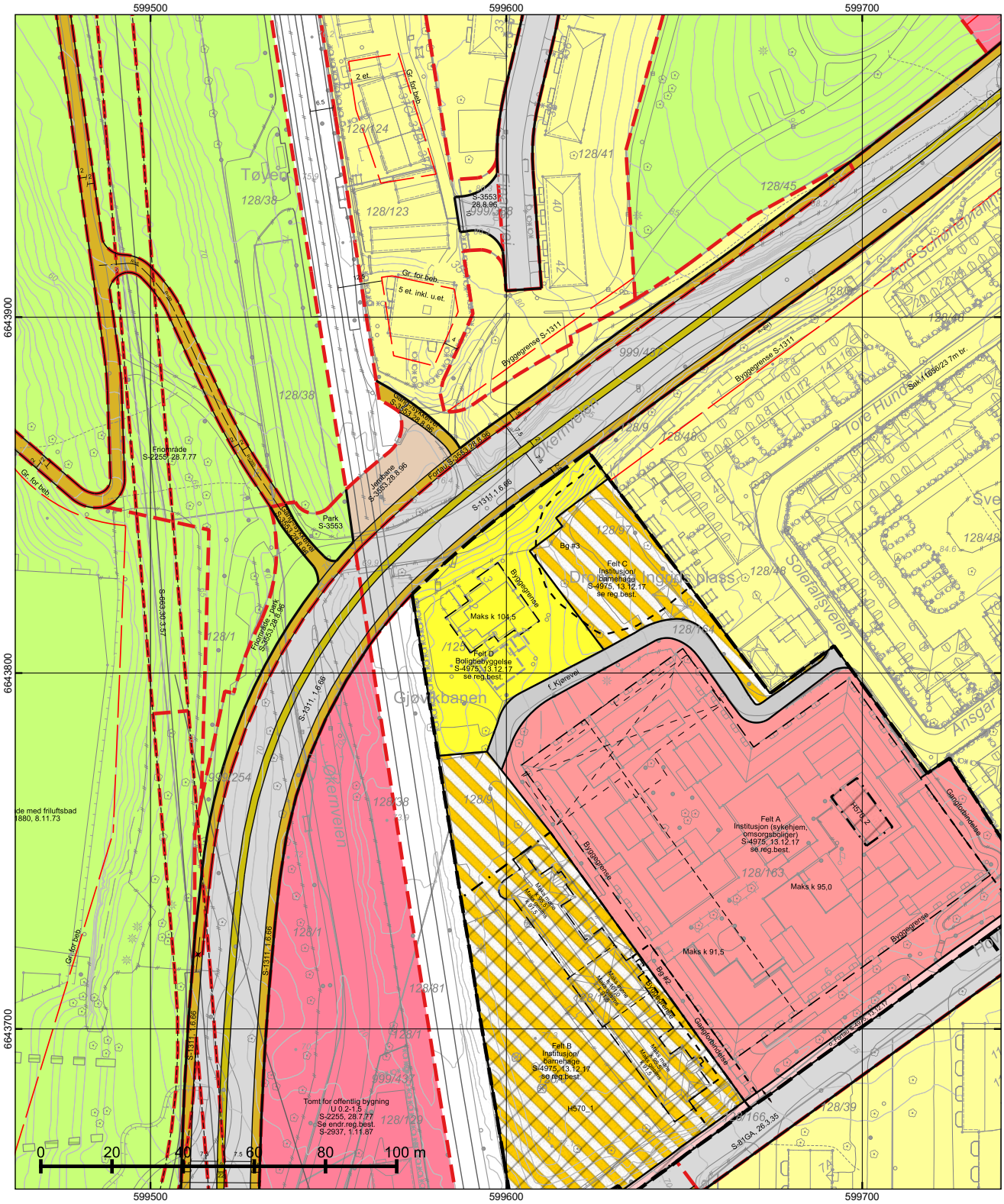
For bygningssjefen.

Direktørens navn

xxxxxxx
Overingeniör.
Kr. Andersen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SIV. C-15. 4000. ANSVORD. 25967/72. –



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155398/ 86529733
Adresse: Dronning Ingrids plass 1
Gnr/Bnr: 128/125

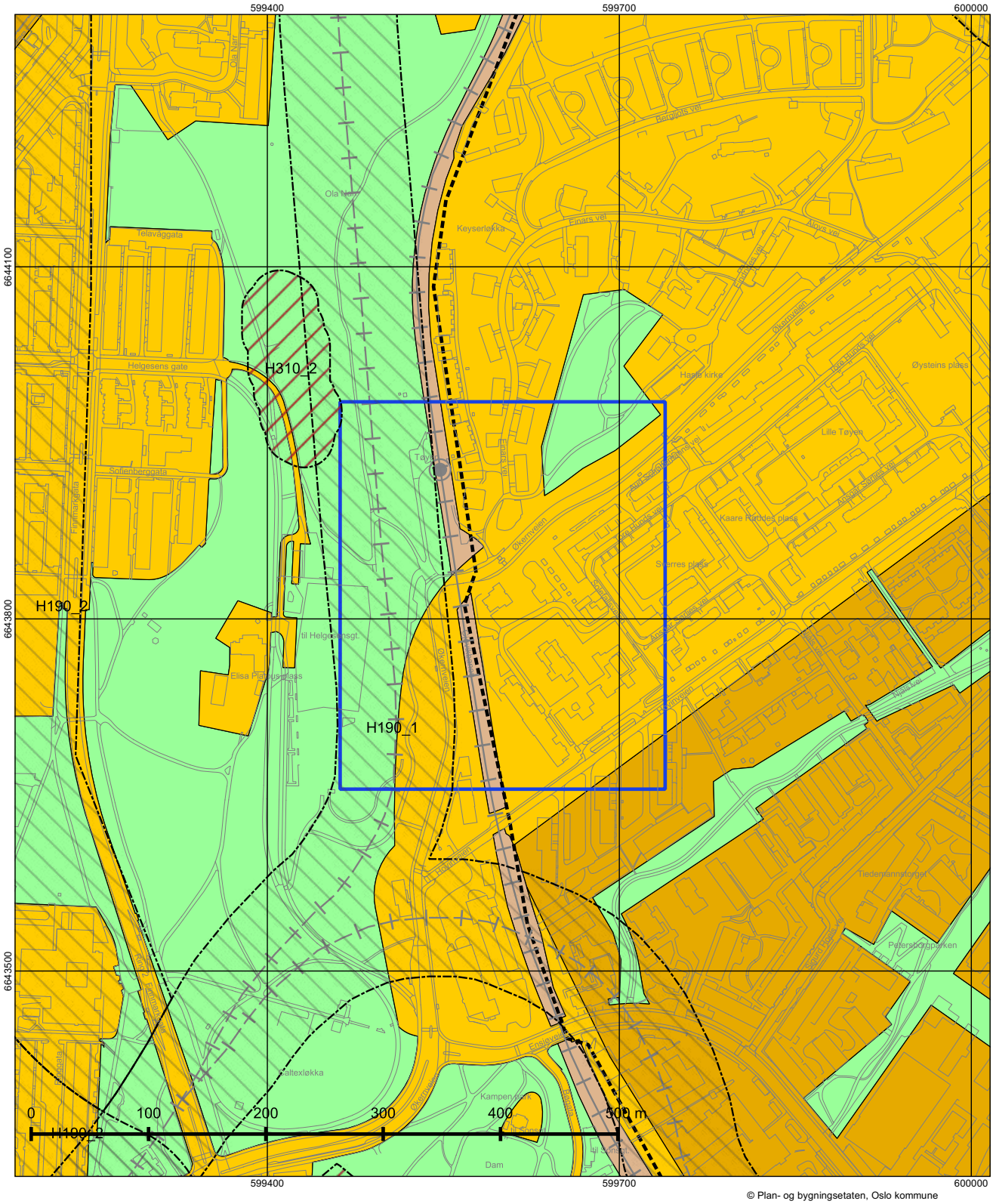
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155398/86529733
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
DRONNING INGRIDS PLASS 1

Dato: 01.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529733
9098677

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.128 BNR. 125

Vi viser til bestilling av 20260331 for DRONNING INGRIDS PLASS 1.

GNR. 128 BNR. 125

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.02.2003.

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

2368 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

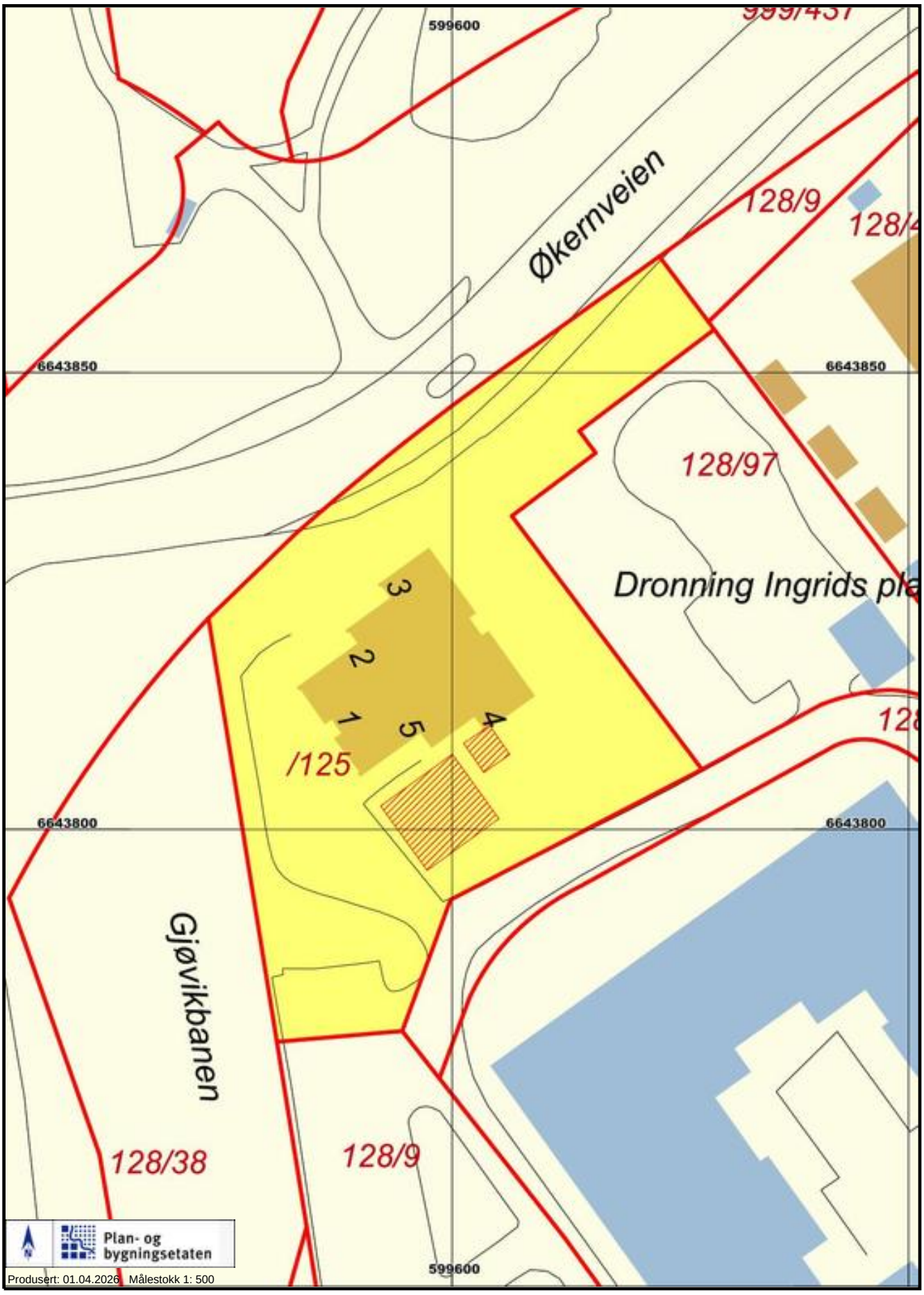
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

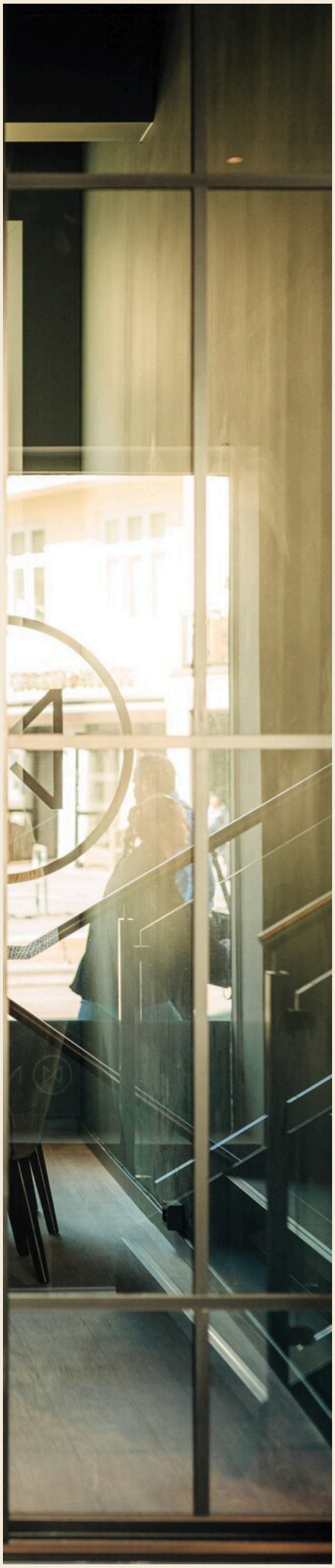

599600
Økernveien
128/9
6643850
6643850
128/97
Dronning Ingrids pla
3
2
1
5
4
/125
6643800
6643800
Gjøvikbanen
128/38
128/9
599600
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 01.04.2026 Målestokk 1: 500

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0027/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dronning Ingrids plass 1 0576 OSLO
Matrikkel: Gnr 128, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Silje Marie Johansen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
s.johansen@nordvikbolig.no
452 39 084