

Jens Bjelkes gate 39B



Velkommen til

Jens Bjelkes gate 39B



Salgsoppgaven produsert 13. mars 2025

Populære Tøyenhagen

Lys og lekker 3-roms med solrik balkong mot Tøyens fineste bakgård - God takhøyde - Peis - Populært borettslag - Barnevennlig

Prisantydning	6 950 000,-
Fellesgjeld	5 382,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	6 956 732,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 993,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	94 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1892

Megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no

Megler 2	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Benjamin Ådna v/ Nordvik har gleden av å presentere en lys og moderne leilighet i det populære Gråbeinskvartalet. Tøyens svar på Bakkebygrenda med et eventyrlig gårdsrom og Botanisk hage som nærmeste nabo! Bakgården er virkelig en sentral del av det å bo her, og må oppleves. Her arrangeres det felles utekino, teltovernatting, 17. mai, juleverksted, sommerfest mm.

- Idyllisk balkong mot bakgård med sol fra ca. 1130-20 sommer
- Store vindusflater og rikelig med naturlig lys
- God planløsning - totaloppusset i 2015
- Eget bakgårdshus til utleie for beboere
- Beboerparkering rett utenfor bygården
- Moderne peis og parkett på gulv
- Godt bomiljø - veldrevet borettslag
- Nye vinduer kommer*
- Internett & v.vann inkl.
- kjellerbod

Arealer og innhold

BRA-i:	73 kvm
BRA-e:	21 kvm
Totalt BRA:	94 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

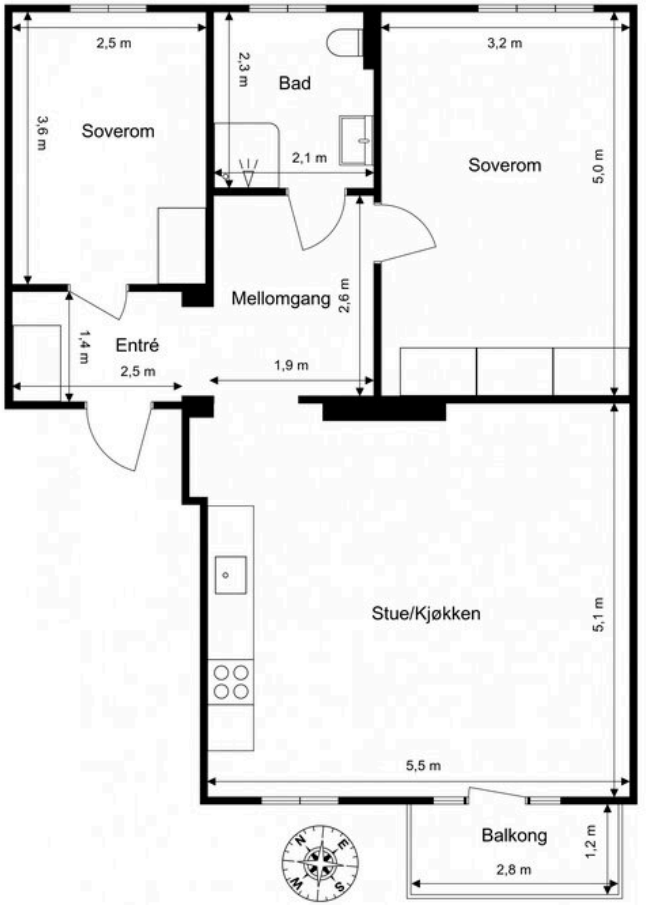
2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, gang, 2 soverom, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 17 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 17 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

Jens Bjelkes gate 39B

2. Etasje



FIDENS

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

Forklaring av bilde/rommet


























SMEG



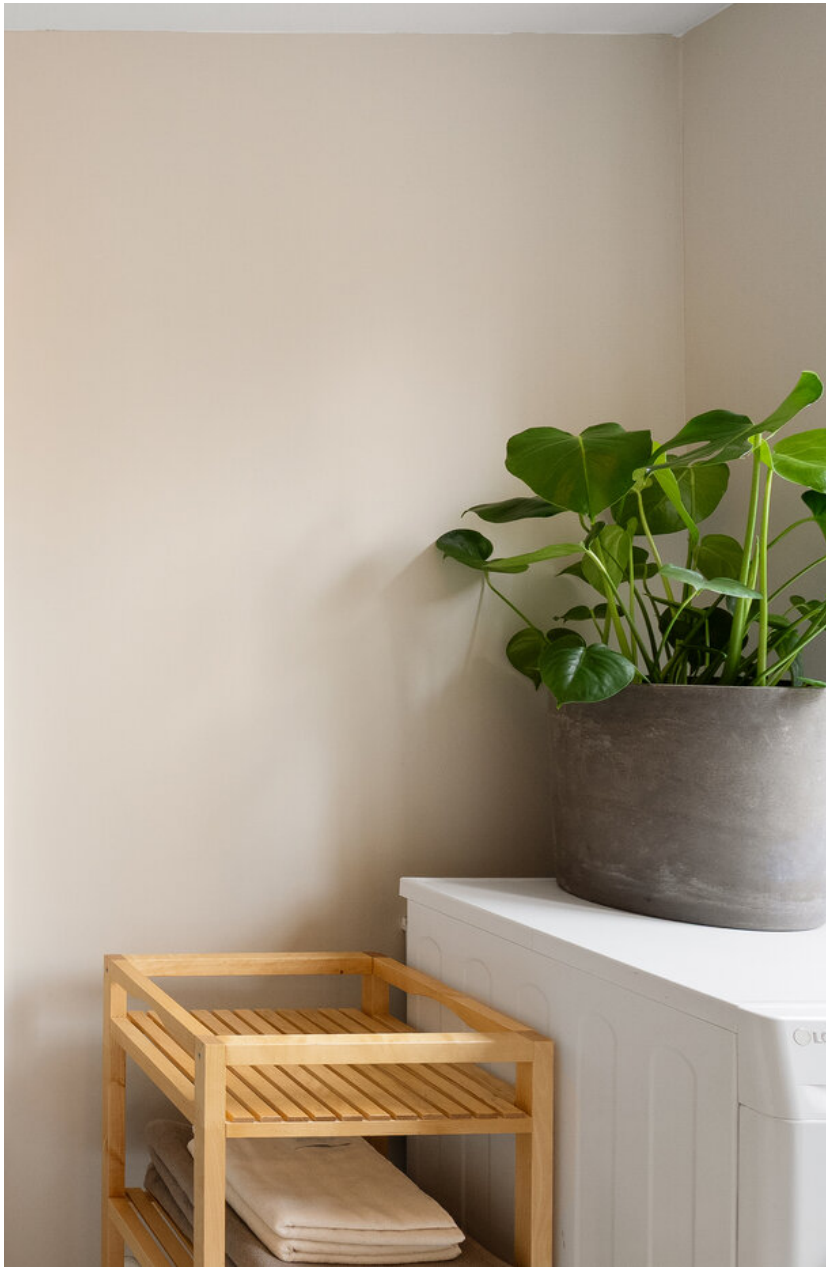












Informasjon

Jens Bjelkes gate 39B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0093/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Jens Bjelkes gate 39B, 0578 OSLO
Gnr 229, bnr 63 i Oslo kommune
Andelsnr 108 i Tøyenhagen Borettslaget, org.nr. 941797873

Selgere
Jonathan Klein
Anna Rødseth

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)
5 382,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 955 382,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 956 732,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 966 032,- (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
1892

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, gang, 2 soverom, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 17 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 17 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyder er målt til: Entré: 2,35 m. Gang: 2,66 m. Soverom 1: 2,65 m. Soverom 2: 2,66 m. Bad: 2,33 m. Stue/kjøkken: 2,64 m.

Kjellerbod på ca. 17 m^2 (medtatt som BRA-e). Denne skal bli delt opp til 2 mindre boder, og fordeler på denne og en annen leilighet.

Loftsbod med skråtak med et gulvvareal på ca. 5 m^2, måleverdig areal er målt til ca 4 m^2, (medtatt som BRA-e). Bod i felles trappegang, selger informerer om at denne disponeres i fellesskap med nabo. Arealet av hele boden er på ca 4 m^2.

Solforhold

Selger opplyser om solforhold på balkongen vår/sommer 11/12 tiden til 20.00.

Innhold

Primærrom:
2. etasje: Entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Standard

Entré: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og porttelefon. Vannfordelerskap med stoppekran.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Peis og panelovn. Utgang til en sørvestvent balkong på ca 3 m^2.

Kjøkken: Kvik kjøkken fra 2015, kjøkkenet har malte fronter, helt tre benkeplate med innfelt oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Mors. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og vannstopper.
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Bad fra 2015. Badet har flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Damixa med to dusjhodet. Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, servantskap med en bredde på 80 cm med hvit servant og blandebatteri fra Grohe. Rommet har naturlig ventilering.

Parkering

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

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

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

Nærmeste beboerparkering i Herslebs gate.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrer Bjørn E. Ljosland og Nordre Aker Rør AS. Skiftet gulv, lagt ny membran, nye varmekabler, skiftet kledning (våtromsgrunning og maling) og baderomsinnredning. Malt tak (våtromsmaling). Ny hovedkran installert. All baderomsinnredning nytt av 2015.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme firma og håndverker som nevnt ovenfor. Ny membran lagt 2015.

- 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: Kakkel & peis Oslo AS. Installert peis. 20/12-2019

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikergruppen AS ved Ronald Håndlykken. Skiftet ut hele el-anlegget med nye ledninger, støpsler, nytt sikringsskap, oppgradert sikringer tilpasset dagens standard og strømforbruk i 2015.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 05.05.2015

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrer Bjørn E. Ljosland og Nordre Aker Rør AS. Lagt vann og avløp til nytt kjøkken da det ble installert. Rørsystem til toalett er blitt kontrollert med kamera. Utført 2015.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Eltavler og vannforsyning er kontrollert.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Driftsleder har målere plassert i alle kjellere for å overvåke radonnivået. Nå er det også plassert målere i tre leiligheter i første etasje i borettslaget. Da har vi god oversikt over radonverdiene hos oss. Eksterne målinger utføres cirka hvert 5. år

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2019 og det skal utføres ny tilstandsrapport 24.02.2025.

- 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? Tilstandsrapport og salgsoppgave fra 2019.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det skal installeres nye vinduer i borettslaget som vil øke månedlig felleskostnader med ca. 800 kr

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

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

Byggemåte:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglsteinnatursten. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+1-lags glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse og platting:
TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres slitasje/malingsavskaling på rekkverk.
Grønske og sprekker i terrassebordene.
Til informasjon: Rekkverket er lavt (ca. 91 cm) i henhold til dagens standardkrav på 100 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 100 cm.
For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 100 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret.
Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden.
Jeg anbefaler å kontakte sameiet eller borettslaget for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket
Anbefalte tiltak:
Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes i tiden som kommer.

- Vinduer og dører:
TG-2 er gitt grunnet:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden, innsiden og mellom av vinduene.
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
Det er påvist at enkelte dører subber i karm/terskel.
Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm.
Anbefalte tiltak:
Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes.
Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm/terskel. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten.
Info:
Selger har fremlagt dokumentasjon på at borettslaget har gjennomført en kontroll av vinduer og balkongdører i 2022. Det informeres om det de bør sikftes innen 5 år fra 2022. (selger informerer om at vinduer og balkongdør skal byttes ut i år.)

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres sprekker/ riss i overflaten på pipen.
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.
Anbefalte tiltak:
Anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen med bakgrunn i at pipeløpet er over 50 år.
Pipen trenger pussing/behandling.

- Kjøkken:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Anbefalte tiltak avtrekk:
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

- Avløpsrør:
TG-2 er gitt grunnet:

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.
Anbefalte tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

- Vannledninger:
TG-2 er gitt grunnet:
Eldre vannrør i sjakt har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Det mangler sprutdeksel og front til rørskap.
Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer som tiltenkt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.
Anbefalte tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Sprutdeksel og front til rørskap bør etableres for å unngå eventuelt lekkasjevann på avveie.

- Elektrisk:
TG-2 gis som følger av manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på hele det elektrisk anlegget.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Anbefalte tiltak:
Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

- Ventilasjon:
TG-2 er gitt grunnet:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Dette gjelder for soverom 2.
Anbefalte tiltak:
Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.
Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

- Bad:
TG-2 er gitt grunnet:
Det er mangelfullt fall på gulv i lekkasjesone i forhold til kravet ved etableringsår og ingen synlig oppkant av membran/tettesjikt ved terkel.
Dørblad er plasser i våtsone. Dørblad er ikke malt i topp og bunn.
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Sprekt silikonfug overgang gulv/vegg.
Anbefalte tiltak overflater:
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Dørblad bør males i topp og bunn for å hindre fuktighet å trekke inn i treverket.
Utskifting av skadet/sprukket flis og silikonfug gjøres ved behov.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Membran/tettesjikt i forbindelse med innebygget sisterne har ukjent- og ikke dokumentert utførelse.
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
Oppsummering av sanitærutstyr:
TG-2 er gitt grunnet:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Registreres slitasje på skuffefront til servantskapet.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Det må etableres lekkasjesikring iht. krav.
Skuffefront: Strakstiltak anses ikke som nødvendig, utbedring/utskifting gjøres ved behov.
Oppsummering av ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon i rommet.
Anbefalte tiltak ventilasjon:
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille og gulv mot grunn:
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg.
TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.
Det registreres stedvisk knirk i gulvet.
Det registreres enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 32 mm over hele rommet og ca. 16 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Anbefalte tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Utbedring av sprekker mellom gulv/gulvlist utbedres ved behov.
Utbedring av knirk i gulvet anbefales før eventuell lekking av nytt gulv. Dette for å

hindre at knrik i gulvet vil vedvare.
Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Vaskemaskin.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i entre og bad.
Peisovn i stue/kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk for 2024 var 10777 kvh som med nettleie utgjør ca. rett over 12000kr i året.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 993,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 993,31,-
Herav:
Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader 4 450,00, fra 01.04.2025 5 251,00
Trappevask 138,00
Brannvarsling 160,00
Bredbånd 245,31

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Global connect er bredbånds leverandør som er inkl i felleskostnader, det betales i tillegg 49 kr i mnd for at nettet skal dekke hele leiligheten.

Borettslaget

Om borettslaget

Tøyenhagen Borettslag består av 122 andelsleiligheter.

Planer i sameiet ref. styreleder:
Vi bytter vinduer og balkongdører denne våren. I den forbindelse tar vi opp et lån på 23 mill. Fellesgjelden øker dermed tilsvarende. I snitt øker fellesgjelden per andel med cirka kroner 190.000.

For å kunne betjene det nye låneopptaket, er fellesutgiftene satt opp med 18 prosent - gjeldende fra 1. april 2025.

Utover vindusprosjektet, har ikke styret noen vedtatte planer om større vedlikeholdsoppgaver.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

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 5 382,- pr. 13.02.2025

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207360538
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,20%
Restsaldo 571 251,00
Innfrielsesdato: 30.11.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesformue

Kr 28 354,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å skaffe husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Det skal heller ikke være mer enn to husdyr pr. husstand. Videre er det ikke tillatt å lufte husdyrene i bakgården eller at husdyrene oppholder seg der uten tilsyn.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring

Polisenr. SP5496894

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger svært sentralt på Tøyen, bare noen få minutters gange fra Tøyen Torg, som de siste årene har blitt et populært samlingspunkt med et variert utvalg av kaféer, spisesteder og butikker. Her finner du blant annet Postkontoret, kjent for sin hyggelige atmosfære og gode pizza, samt Brutus Mat og Vinbar, som byr på spennende småretter og naturvin. I nærområdet ligger også dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000, Extra og søndagsåpne Joker og Bunnpris, som gjør hverdagen enkel og praktisk.

For den som ønsker å bo i nærheten av grøntområder, ligger den vakre Botanisk hage like ved, perfekt for rolige spaserturer eller en kaffepause i idylliske omgivelser. I tillegg har du kort vei til Tøyenparken, som ikke bare er et populært rekreasjonsområde, men også arena for Øyafestivalen – en av Norges største musikkfestivaler. Kampen park og Sofienbergparken ligger også i gangavstand, noe som gir gode muligheter for både avslapping og aktivitet.

Tøyen har en unik plassering med enkel tilgang til flere av byens mest levende områder. På få minutter kan du gå til Grønland, hvor du finner et yrende folkeliv, Teaterplassen med sine uteserveringer og Grønland Basar med blant annet Vinmonopolet og flere spesialforretninger. En kort spasertur tar deg også til Grünerløkka, kjent for sine trendy butikker, gallerier og populære serveringssteder.

Kollektivtilbudet er svært godt, med Tøyen T-banestasjon like ved, som gir rask tilgang til resten av byen. Det er også kort vei til Oslo S, hvor du finner tog, buss, trikk og Flytoget til Gardermoen. For den som foretrekker sykkel, er det bysykkelstativer i området, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i sommerhalvåret.

Her bor du med umiddelbar nærhet til alt Oslo har å by på – en perfekt kombinasjon av urbant byliv, rekreasjon og kultur.

Bebyggelse

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men attestert bygningsanmeldelse datert 1889.

Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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/

Området er regulert til boligbebyggelse.

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 053,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt på meglers provisjon kr. -12 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Visning nr. 3,4,5 osv. gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 828,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 140 071,- 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. 3 625,-.

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 14. mars 2025

Megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 98689090

Megler 2

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 93261665

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C

0369 OSLO

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Jens Bjelkes gate 39B

Jens Bjelkes gate 39B

Nabolaget Tøyen kirke/Rudolf Nilsens plass - vurdert av 233 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	3 min 0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	18 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	7 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	18 min 1.3 km

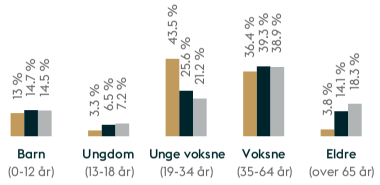
Offentlig transport

Tøyenkirken Linje 5N, 60	1 min 0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	10 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.3 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen kirke/Rudolf Nilsen...	2 083	1 166
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Trikk

Sport

Tøyenhagen balløkke	1 min
Schubelersgate friområde balløs...	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min
Fresh Fitness Grønland	7 min

«Bodd her hele livet og jeg anbefaler sterkt til familier med barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Jens Bjelkes gate 39B
0578 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1892
BRA: 94 m^2
BRA-i: 73 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	2	12	1	0

Supertakst
GNR: 229 BNR: 63 ANR: 108
Kristoffer Messel
Valua
kristoffer.m@fidens.no
90949280
Jens Bjelkes gate 39B
0578 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27470

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Det registreres stedvisk knirk i gulvet.
Det registreres enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 32 mm over hele rommet og ca. 16 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Utbedring av sprekker mellom gulv/gulvlist utbedres ved behov.
Utbedring av knirk i gulvet anbefales før eventuell lekking av nytt gulv. Dette for å hindre at knrik i gulvet vil vedvare.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres slitasje/malingsavskaling på rekkverk.
Grønske og sprekker i terrassebordene.

Til informasjon: Rekkverket er lavt (ca. 91 cm) i henhold til dagens standardkrav på 100 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 100 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret.

Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet eller borettslaget for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes i tiden som kommer.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden, innsiden og mellom av vinduene.
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
Det er påvist at enkelte dører subber i karm/terskel.
Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes.
Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm/terskel. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten.

Info:
Selger har fremlagt dokumentasjon på at borettslaget har gjennomført en kontroll av vinduer og balkongdører i 2022. Det informeres om det de bør skiftes innen 5 år fra 2022. (selger informerer om at vinduer og balkongdør skal byttes ut i år.)

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres sprekker/ riss i overflaten på pipen.
Erfaringsmessig ser vi at tegisteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak

Anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen med bakgrunn i at pipeløpet er over 50 år.
Pipen trenger pussing/behandling.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

Anbefalte tiltak avtrekk

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

Avløpsrør

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Vannledninger

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Eldre vannrør i sjakt har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Det mangler sprutdeksel og front til rørskap

Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer som tiltenkt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
Sprutdeksel og front til rørskap bør etableres for å unngå eventuelt lekkasjevann på avveie.

Elektrisk

Oppsummering

TG-2 gis som følger av manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på hele det elektrisk anlegget.

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

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Dette gjelder for soverom 2.

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.
Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG-2 er gitt grunnet
Det er mangelfullt fall på gulv i lekkasjesone i forhold til kravet ved etableringsår og ingen synlig oppkant av membran/tettesjikt ved terkel.
Dørblad er plasser i våtsone. Dørblad er ikke malt i topp og bunn.
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Sprekt silikonfug overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Dørblad bør males i topp og bunn for å hindre fuktighet å trekke inn i treverket.
Utskifting av skadet/sprukket flis og silikonfug gjøres ved behov.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran/tettesjikt i forbindelse med innebygget sisterne har ukjent- og ikke dokumentert utførelse.
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er gitt grunnet:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Registreres slitasje på skuffefront til servantskapet

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det må etableres lekkasjesikring iht. krav.
Skuffefront: Strakstiltak anses ikke som nødvendig, utbedring/utskifting gjøres ved behov.

Oppsummering av ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Kjøkkenet er flyttet fra soverom 1 til stue/kjøkkenløsning.
Kjøkkenet er plassert hvor tidligere soverom var. Vegger mellom stue/kjøkken er fjernet.

Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.2.2025	**5.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Jonathan Klein**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Anna Rødseth**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Valua**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**		

FIDENS



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes
på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Jens Bjelkes gate 39B, 0578 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**229**	Bruksnr:	**63**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**108**	Leilighetsnr:	**H0202**		
Byggeår:	**1892**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglsteinnatursten. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+1-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Kakkel & peis Oslo AS. Installert peis. 20/12-2019 Informasjon hentet fra egenerklæringsskjema.	Nei

2025	Det er fremlagt faktura fra Høvik Vvs AS merket: Skifting av komplett vannlås med ventil i kjøkkenbenk, ferdig montert. Faktura datert 03.03.2025.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-818.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	73	73	0	0	3
Loft	4	0	4	0	0
Kjeller	17	0	17	0	0
Totalt m²	**94**	**73**	**21**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	73	73	0	Entré, gang, 2 soverom, stue/kjøkken og bad.	
Totalt m²	**73**	**73**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Bodene mer merket andel 108.
Kjellerbod på ca. 17 m² (medtatt som BRA-e). Denne skal bli delt opp til 2 mindre boder, og fordeler på denne og en annen leilighet.
Loftsbod med skråtak med et gulvvareal på ca. 5 m², måleverdig areal er målt til ca 4 m², (medtatt som BRA-e).
Bod i felles trappegang, selger informerer om at denne disponeres i fellesskap med nabo. Arealet av hele boden er på ca 4 m².

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørvestvvendt balkong på ca 3m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er gjort arbeid i senere tid, ukjent alder og omfang.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-2

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres slitasje/malingsavskaling på rekkverk.
Grønske og sprekker i terrassebordene.

Til informasjon: Rekkverket er lavt (ca. 91 cm) i henhold til dagens standardkrav på 100 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 100 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret.

Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet eller borettslaget for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes i tiden som kommer.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med treramme og 2+1-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Innvendig dører med malt overflate.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? — Ja
Vindusglass er datert 1985. Innvendig dører er skiftet etter byggeår, ukjent alder og omfang. Entrédør er skiftet i senere tid, ukjent alder og omfang.
Er det påvist punkterte eller sprukne glass? — Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? — Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? — Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? — Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-2

TG-2 er gitt grunnet:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskaling på utsiden, innsiden og mellom av vinduene.
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
Det er påvist at enkelte dører subber i karm/terskel.
Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes.
Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm/terskel. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten.

Info:
Selger har fremlagt dokumentasjon på at borettslaget har gjennomført en kontroll av vinduer og balkongdører i 2022. Det informeres om det de bør skiftes innen 5 år fra 2022. (selger informerer om at vinduer og balkongdør skal byttes ut i år.)

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-3

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Det registreres stedvisk knirk i gulvet.
Det registreres enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 32 mm over hele rommet og ca. 16 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Utbedring av sprekker mellom gulv/gulvlist utbedres ved behov. Utbedring av knirk i gulvet anbefales før eventuell lekking av nytt gulv. Dette for å hindre at knirk i gulvet vil vedvare.
Utbedringskostnader — **Ingen umiddelbar kostnad**

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — **TG-2**

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres sprekker/ riss i overflaten på pipen.
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen med bakgrunn i at pipeløpet er over 50 år.
Pipen trenger pussing/behandling.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkken beskrivelse:
Kvik kjøkken fra 2015, kjøkkenet har malte fronter, helt tre benkeplate med innfelt oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Mors. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og vannstopper.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — **TG-2**

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

Anbefalte tiltak avtrekk

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

6.6 Lovlighet

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

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Kjøkkenet er flyttet fra soverom 1 til stue/kjøkkenløsning.
Kjøkkenet er plassert hvor tidligere soverom var. Vegger mellom stue/kjøkken er fjernet.

Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er innhentet expedisjons dokument datert: 26.10.1889.
Kilde planninsyn.
Kontrollert 25.02.2025.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,35 m.
Gang: 2,66 m.
Soverom 1: 2,65 m.
Soverom 2: 2,66 m.
Bad: 2,33 m.
Stue/kjøkken: 2,64 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

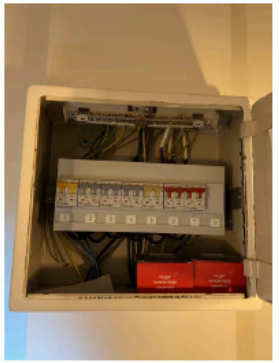
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. (ukjent omfang.) Vannlås med ventil i kjøkkenbenk er skiftet i 2025.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
TG-2 er gitt grunnet: Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/samelet sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. (ukjent omfang).	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
TG-2 er gitt grunnet: Eldre vannrør i sjakt har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Det mangler sprutdeksel og front til rørskap Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer som tiltenkt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/samelet sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Sprutdeksel og front til rørskap bør etableres for å unngå eventuelt lekkasjevann på avvele.	

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i gangen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I henhold til tidligere selgers egenerklæringsskjema er det gjort følgende arbeid på elektrisk anlegget: "Skiftet ut hele el-anlegget med nye ledninger, støpsler og nytt sikringsskap, og oppgradert sikringene tilpasset dagens standard og strømforbruk." Arbeid er utført av Elektrikergruppen AS ved Ronald Håndlykken. (Manglende dokumentasjon fra utførende).	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

TG-2 gis som følger av manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på hele det elektrisk anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Felles kjellerrom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
3 x 372 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

Det er montert 3 stk felles varmtvannsbederer i kjelleren.
Berederne er på 372 Liter fra 2019.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og åpning av vinduer.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG-2 er gitt grunnet:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Dette gjelder for soverom 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.
Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.12 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad fra 2015. Badet har flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger informerer om at det er gjort oppdatering av badet i 2015. Arbeid er gjort i regi av tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu egnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

TG-2 er gitt grunnet
Det er mangelfullt fall på gulv i lekkasjesone i forhold til kravet ved etableringsår og ingen synlig oppkant av membran/tettesjikt ved terkel.
Dørblad er plasser i våtsone. Dørblad er ikke malt i topp og bunn.
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Sprekt silikonfug overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Dørblad bør males i topp og bunn for å hindre fuktighet å trekke inn i treverket.
Utskifting av skadet/sprukket flis og silikonfug gjøres ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Membran/tettesjikt i forbindelse med innebygget sisterne har ukjent- og ikke dokumentert utførelse. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Damixa med to dusjhodet. Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, servantskap med en bredde på 80 cm med hvit servant og blandebatteri fra Grohe. Rommet har naturlig ventilering.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG-2 er gitt grunnet:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Registreres slitasje på skuffefront til servantskapet

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det må etableres lekkasjesikring iht. krav.
Skuffefront: Strakstiltak anses ikke som nødvendig, utbedring/utskifting gjøres ved behov.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Rommet har naturlig ventilering.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Det er naturlig ventilasjon i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra gang inn mot våtsone.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 45,9 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.
Det er fremlagt en beskrivelse av arbeide som er gjennomført i 2015. Informasjonen er hentet fra tidligere egenerklæringsskjema.
"Skiftet gulv, lagt ny membran, nye varmekabler, skiftet kledning (våtromsplater og gips med våtromsgrunning og -maling) og baderomsinnredning. Malt tak (våtromsmaling). Ny hovedkran installert. All baderomsinnredning nytt av 2015."

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

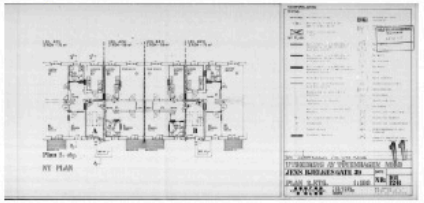
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rødseth, Anna	9578-5999-4-1686388	2025-02-18 21:03:57
Klein, Jonathan	9578-5993-4-2476707	2025-02-16 00:13:48

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
15. feb. 2025

Oppdragsnummer
8-0093/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jens Bjelkes gate 39B, 0578 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Jonathan Klein, Anna Rødseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. august 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: SP5496894
Forsikret i: Forsikring If Skadeforsikring Nuf

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrer Bjørn E. Ljosland og Nordre Aker Rør AS. Skiftet gulv, lagt ny membran, nye varmekabler, skiftet kledning (våtromsgrunning og maling) og baderomsinnredning. Malt tak (våtromsmaling). Ny hovedkran installert. All baderomsinnredning nytt av 2015.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme firma og håndverker som nevnt ovenfor. Ny membran lagt 2015.

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: Kakkel & peis Oslo AS. Installert peis. 20/12-2019

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikergruppen AS ved Ronald Håndlykken. Skiftet ut hele el-anlegget med nye ledninger, støpsler, nytt sikringsskap, oppgradert sikringer tilpasset dagens standard og strømforbruk i 2015.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 05.05.2015

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrer Bjørn E. Ljosland og Nordre Aker Rør AS. Lagt vann og avløp til nytt kjøkken da det ble installert. Rørsystem til toalett er blitt kontrollert med kamera. Utført 2015.

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?

Ja

Beskriv: Eltavler og vannforsyning er kontrollert.

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Driftsleder har målere plassert i alle kjellere for å overvåke radonnivået. Nå er det også plassert målere i tre leiligheter i første etasje i borettslaget. Da har vi god oversikt over radonverdiene hos oss. Eksterne målinger utføres cirka hvert 5. år

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vinduer i hele borettslaget skal byttes i 2025, planlagt oppstart mars/april.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2019 og det skal utføres ny tilstandsrapport 24.02.2025.

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? Tilstandsrapport og salgsoppgave fra 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 endringer 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: Det skal installeres nye vinduer i borettslaget som vil øke månedlig felleskostnader med ca. 800 kr.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0093/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Klein, Jonathan	**2025-02-16**	**Rødseth, Anna**	**2025-02-18**

Identifikasjon

bankID Klein, Jonathan

Identifikasjon

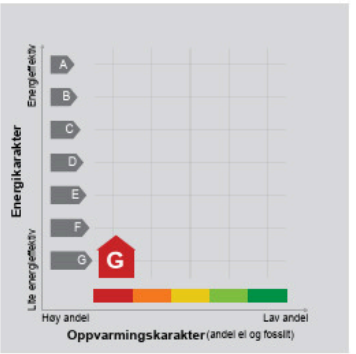
bankID Rødseth, Anna

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jens Bjelkes gate 39B
Postnummer	0578
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80580703
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-79892
Dato	14.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Jens Bjelkes gate 39B	80580703	H0202	0	0	108

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1890

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	53 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	75 m²
Totalt BRA	75 m²
Oppvarmet luftvolum	188 m³
U-verdi for yttervegger	1,32 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,55 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	194,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	72 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,30

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.8.2018

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Mads Jordan Erlandsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	201,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	269,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	27 676 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	369,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	24 851 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	369,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	27 676 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	22 632 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	5 044 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	27 676 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	91,3 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Karoline Lillebøe Kling Frostad
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.frostad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0093/25 . Vår ref.: 5105-1-108 Dato: 13.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Tøyenhagen Borettslag
Organisasjonsnr:	941797873
Andelseier:	Rødseth, Anna
Medeier:	Klein, Jonathan
Leilighetsnummer:	108
Adresse:	Jens Bjelkes Gate 39 B, 0578 OSLO
Andelsnummer:	108
Gnr.	229
Bnr.	63
Borettsinnskudd:	Kr. 112 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer SP5496894.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Kun gateparkering.
- Felleskostnadene inkl. varmt vann.
- Selskapet har egen hjemmeside www.toyenhagen.no ·
- Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter.
- Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207360538
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6.20%
Restsaldo	571 251,00
Innfrielsesdato:	30.11.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 993,31,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 450,00	5 251,00 fra 01.04.2025
Trappevask	138,00	
Brannvarsling	160,00	
Bredbånd	245,31	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 627,-
Fradragsberettigede kostnader:	503,-
Annen formue:	28 354,-
Gjeld:	5 431,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207360538
Restsaldo:	5 208,76
Kapitalkostnader:	251,56

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 382,22,-, 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 Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Jøran Grønstad, e-post: toyenhagen@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 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5105
Tøyenhagen B/L

Velkommen til årsmøte i Tøyenhagen B/L

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 29. mai kl. 09:00 og lukker 1. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5105

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Velkommen til generalforsamling i Tøyenhagen borettslag

Husk 28. mai kl 18:00 i bakgårdshuset – Beboermøte/formøte der vi gjennomgår sakene som er oppe på generalforsamling., samt orienteringssaker om deling av bakgården. I etterkant av beboermøtet vil saksliste bli oppdatert med eventuelle oppklaringer.

Merk: Styreleder har meldt sin avgang f.o.m generalforsamlingen 2024, og styret har vedtatt at vi vil gjøre et suppleringsvalg ved denne generalforsamlingen. Kontakt valgkomiteen, ved Margrete Laland, dersom du kunne vært interessert i å stille til valg.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Oppdatering av husordensreglene
6. Høns i bakgården prøveprosjekt
7. Oppgradering av bakgårdshuset
8. Lufting av hund i bakgården

9. Forslag til leilighetsendringer. Jens Bjelkes gate 37A, 4. + 5. etasje (bolignr. H0402)
10. Fastsettelse av honorarer for styret 2023-2024
11. Fastsettelse av honorarer for styret 2024-2025
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Tøyenhagen B/L

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av møteleder for generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen velger Bendik Balstad Deraas.

Forslag til vedtak
Bendik Balstad Deraas er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Generaltforsamlingen velger Even Opsal som protokollvitne.

Forslag til vedtak
Even Opsal 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 som vedlagt.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen godkjenner årsrapport og årsregnskap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 5105 årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Oppdatering av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer sak på GF om endring av husordensregler i tråd som vist i vedlegget, med tillegg som beskrevet i merknadene.

Styrets innstilling
Styret innstiller for de foreslåtte endringene.

Forslag til vedtak
De foreslåtte endringene vedtas.

Vedlegg
2. Endringer i husordensrerglene.pdf

Sak 6

Høns i bakgården prøveprosjekt

Forslag fremmet av:
Frida Marie Grimnes Røvik

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker å lage et prøveprosjekt med høns i bakgården i Tøyenhagen. Forslaget går ut på å leie 4 høns i 3 mnd fra en ordning kalt Eggchange (https://www.eggchange.no/). Vi har snakket med en annen bygård som har dette og er storfornøyde. De har en hovedansvarlig og ca 10 beboere som er i "hønsegruppa" og har ansvar for hønsene en uke hver med konkrete enkle oppgaver.

Høns i bakgården har mange fordeler, for det første er er de sosiale dyr som det er hyggelig både for små og store å bli kjent med, de gir ca 20 egg per uke, de kan spise matavfall og de gir god gjødsel vi kan bruke til resten av hagen. Hønsene er rolige og sover inne i hønsehuset.

Hønsehuset er tenkt satt opp på plenen hvor lekehuset står i dag. Styret arbeider med en helhetsplan og en skisse for oppgradering av denne delen av bakgården, og en mer permanent hønsegård kan passes inn i disse planene om Generalforsamlingen ønsker det etter hvert, og beboere sørger for driften.

Prøveprosjektet vil være forutsatt av at det er nok interesse til at vi kan lage en "hønsegruppe" som har ansvar for dette. Derfor er det usikkert hvorvidt prosjektet kan skje sommeren 2024 eller sommeren 2025.

Vi ønsker å søke Grønne Midler Gamle Oslo til prosjektet, som vi har mottatt tidligere til prosjekter i borettslaget. Vi håper derfor at prosjektet vil bli helt eller delvis finansiert av støtteordninger.

Forslagsstillere: Frida Røvik, Thomas Aarholdt, Andrea Grimnes

Styrets innstilling
Styret innstiller **mot** at forslaget vedtas.

Begrunnelse: Styret mener dette er et supert initiativ og et godt formulert forslag. Styret mener imidlertid at ulempene som følger i form av blant annet støy og arealbeslag gjør at ulempene samlet sett er større enn fordelene.

Forslag til vedtak
Vi vil gjennomføre et prøveprosjekt med høns i bakgården sommerhalvåret 2024 eller 2025.

Vedlegg
3. Screenshot_20240430-191550~2.png

Sak 7

Oppgradering av bakgårdshuset

Forslag fremmet av:
Magnus Lysberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgårdshuset er mye brukt av mange i borettslaget. Huset er en stor fellesverdi og et fellesgode for alle som bor her. Men det er i dårlig forfatning. Kjøkkenet er slitt. For overnattingsgjester mangler huset et bad (og en dusj). Dårlig ventilasjon og fuktproblemer har skapt et tidvis alvorlig problem med muggsopp, spesielt vinterstid. I første etasje er det også problemer med maur om sommeren. Det er på tide å fullføre den jobben som ble påbegynt for flere år siden - huset bør oppgraderes. Jeg vil foreslå å be styret lage en plan for å sette huset i stand, og så legge frem prosjektet ved neste generalforsamling.

Styrets innstilling
Styret innstiller **mot** at forslaget vedtas.

Begrunnelse: Styret er positive til å utrede en videre oppussing av bakgårdshuset. Styret har imidlertid begrenset kapasitet til å følge opp store prosjekter. Kommende år har styret behov for å prioritere og fokusere på vindusprosjektet. Nødvendige utbedringer og vedlikehold vil likevel bli utført som normalt. Dette utelukker likevel ikke at styret kan starte arbeidet med prosjektering dersom styret finner at det har kapasitet til det.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen ber styret prosjektere oppussing av bakgårdshuset. Prosjektet legges frem på neste generalforsamling, med kostnadsestimat.

Sak 8

Lufting av hund i bakgården

Forslag fremmet av:
Brit Gylseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Alle barn, voksne og katter ferdes fritt i vår felles bakgård. Jeg mener derfor at dette også må gjelde hunder (selvsagt i bånd når dette er nødvendig).

Styrets innstilling
Styret innstiller **mot** at forslaget vedtas.

Begrunnelse: Det er tillatt å gå tur med hund gjennom bakgård og oppholde seg i bakgården med hund i bånd. Man kan imidlertid ikke lufte hund i bakgården med sikte på dobesøk.

Forslag til vedtak
Det er lov å lufte hunder i bakgården på lik linje med alle endre som ferdes fritt der.

Sak 9

Forslag til leilighetsendringer. Jens Bjelkes gate 37A, 4. + 5. etasje (bolignr. H0402)

Forslag fremmet av:
Anne Sofie Feidenhansl Milner

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker å gjennomføre endringer i vår leilighet, Jens Bjelkes gate 37A. Endringen er som følger: Nytt takvindu (vinduer) i 5. etasje.

Foreslått løsninger tar forbehold for justeringer som kan komme som resultat av tilbakemeldinger fra Byantikvaren, og på bakgrunn av eventuelle uforutsette utfordringer som kan dukke opp underveis, etterhånden som arbeidene utføres. Se Vedlegg for komplett søknad. Ikke nøl med å kontakte oss dersom dere ønsker å se ytterligere dokumentasjon og/eller spesifikke tegninger.

Styrets innstilling
Styret innstiller at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak
Andelseiere i JBG 37A får gjennomføre leilighetsendringer iht beskrivelse og vedlegg.

Vedlegg
4. 240507_JBG37A_Generalforsamling.pdf

Sak 10

Fastsettelse av honorarer for styret 2023-2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret for 2023-2024 sin godtgjørelse settes til 180 000kr.

Forslag til vedtak
Styret for 2023-2024 sin godtgjørelse settes til 180 000kr.

Sak 11

Fastsettelse av honorarer for styret 2024-2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å skape forutsigbarhet til den kommende styret foreslår styret å fastsette styrehonorar før begynt periode. Styret foreslår at summen for neste år ikke økes.

Forslag til vedtak

Styret for 2024-2025 sin godtgjørelse settes til 180 000kr.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det er mulig å stille intill generalforsamlingen er åpnet.

Grunnet nåværende styreleders avgang, vil det også være suppleringsvalg av styreleder for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Jøran Grønstad

  Jeg er 50 år og bor sammen med min kjære Line og våre tre jenter i Jens Bjelkes gate 39B. Der flytta vi inn i januar i år, for øvrig tredje gang vi flytter inn i byens fineste borettslag. Vi starta med en toroms i 2013, var innom en treroms og bor nå i en fireroms.

  Jeg har vært med i styret i borettslaget siden 2015, og vært styreleder i fem år (2018-2023).

  Det siste halvannet året har vi bodd utenfor Tøyenhagen, i et splitter nytt sameie på Ensjø. Der satt jeg også som styreleder de to første driftsårene, noe som ga meg nyttig styreleder-erfaring.

  Nå er jeg motivert for mer styreleder-arbeid i Tøyenhagen og vil gjerne fortsette å jobbe for et trygt, inkluderende og godt bomiljø for alle som bor her.

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

- Nina Alnes Haslie

  Jeg har bodd i borettslaget i 11 år, og vært styremedlem i fire. Jeg er engasjert i godt bomiljø både i borettslaget og lokalsamfunnet ellers. I Tøyenhagen har jeg vært spesielt engasjert i oppgraderingen av bakgården og å legge til rette for felles arrangementer, som høstfest og utekino. Jeg tok initiativ og skaffet eksternt tilskudd til hagestua og kjøkkenhagen. I tillegg har jeg det siste året blant annet ledet arbeidet med å rydde opp i fordelingen av boder og engasjere nytt firma til trappevask. Jeg håper å få muligheten til å fortsette å gjøre Tøyenhagen til et enda bedre sted å bo!

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

- Andrea Othilie Rognan

  Vi liker borettslaget så godt at vi kjøpte større leilighet her da vi skulle få barn. I de åra har jeg satt stor pris på det gode, rause naboskapet vi har.

  Jeg er opptatt av den sosiale bakgården, at vi er smarte med penga våre og tar godt vare på byggene.

  For tiden sitter jeg som ansattrepresentant i styret på jobben, og har erfaring fra styrearbeid både når det har gått bra og i skikkelig krise. Jeg har tydelige meninger og er en pragmatisk og strukturert type.

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

- Margrete Laland
- Stein Runar Østigaard

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kenneth Høgevold	Tøyengata 38 C
Styremedlem	Bendik Balstad Deraas	Tøyengata 40 D
Styremedlem	Amalie Statland Fantoft	Tøyengata 40 E
Styremedlem	Stein Halvorsen	Jens Bjelkes Gate 37 A
Styremedlem	Nina A. Haslie	Herslebs Gate 34 A
Styremedlem	Jonas Lippestad Johansen	Jens Bjelkes Gate 39 B
Styremedlem	Martin Håkon M Mc Gloin	Herslebs Gate 34 B
Styremedlem	Even Opsal	Herslebs Gate 34 B
Varamedlem	Mari Hoftun	Jens Bjelkes Gate 37 B

Valgkomiteen

Margrethe Bergmål	Herslebs Gate 34 A
Sigrun Moe	Tøyengata 40 A

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.

Generelle opplysninger om Tøyenhagen B/L
Borettslaget består av 122 andelsleiligheter.
Tøyenhagen B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 941797873, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
229 196 198 200 46
47 62 63

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.

Tøyenhagen B/L har en ansatt.

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

Styrets arbeid

I 2023 avholdte styret 15 styremøter og det ble avholdt årsmøte digitalt, med fysisk beboermøte.

Borettslagets økonomi betegnes som stabil.

Styret mottok 9 beboerforslag i 2023, hvorpå det ble kjøpt inn pizzaovn som er blitt til stor glede for mange i bakgården. Styret takker for alle innsendte forslag, og ser med glede på at engasjementet i borettslaget er så høyt.

I 2023 ble det nedlagt mye tid på saken om bytte av vinduer i borettslaget. Både møter med prosjektledelse, internt i styret, og med entreprenør har krevd mye av styrets fokus, og styret ser frem til å konkludere saken i løpet av 2024.

Styret behandlet i 2023 saken om renovering av fasaden i Jens Bjelkes gate, som vil fullføres i 2024.

Med hjemmel i forurensningsloven påla kommunen borettslaget å utbedre fire rør, med varsel om tvangsmulkt innen oktober 2023. I og med at rørene i alle våre sju rør er like gamle, besluttet derfor styret å utføre oppgraderingen i alle bygg. (Tøyengata 36 ble tatt i 2022.)

Gjennom 2023 måtte styret leie mer juridisk bistand enn budsjettert knyttet til en krevende sak som har pågått over tid. Etter denne saken ble konkludert, ble utgiftene dekt av den andre parten.

I juni 2023 vedtok styret å donere alle sykler uten identifisert eier mot henting til Kriminalomsorgen. Dette frigjorde mer plass til boder i kjelleren.
I 2023 fikk styret kartlagt bodene, og i hvilken grad beboere har bod-dekning. Dette arbeidet viste noen ujevnheter, og styret har innført tiltak for jevnere fordeling og mer strukturert oppfølging av borettslagets boder.

Som følge av flatkjuke måtte ett kirsebærtre felles i 2023. Styret ser hvor stor betydning trærne i bakgården har for trivselen i borettslaget, og utarbeider plan for planting av nye trær når syke trær må felles. Hagegruppa har søkt og mottatt 35 000kr i støtte fra bydelen.

Selv om det i 2023 ikke ble tilbakebetalt for deltagelse på dugnad, så man et stort beboeroppmøte både på høst og vår-dugnad. Andre arrangementer i regi av styret:

Trivselsarrangementer i 2023

- I mars: Hagegruppa arrangerte planteverksted for gråbeinsbarna.
- I mai: Arrangert Eurovision-vising I bakgården
- I begynnelsen av september: Hagegruppa arrangerte høstfest for alle med hjemmelaget grønnsakssuppe.
- Midten av september: Beboer arrangerte klesbyttekveld for alle i Bakgårdshuset.
- I oktober: Foreldre arrangerte felles Halloween-feiring for alle gråbeinsbarna med familier.
- I oktober: Hagegruppa søkte og fikk Grønne midler fra bydelen og arrangerte kompost- og dyrkekurs med gartner fra Linderud andelsgård.

- I oktober: Styret fikset utekino både for store og små
- I desember: Beboer søkte og fikk Grønne midler fra bydelen og arrangerte Reparasjonsverksted for klær i Bakgårdshuset.

Årsrapport fra driftsleder 2023

271 avvik er registrert i 2023, 150 færre enn i 2022. Av disse er 264 løst.
3238 rutineoppgaver er utført i samme periode.

Prosjekter administrert og / eller utført av driftsleder 2023:

- Utbedring av lekkasje JBG37
- Konstruksjon av vognskur JBG39
- Ferdigstillelse av oppgradering bakgårdshus
- Utbytte av alle låser i JBG37
- Ferdigstillelse av kartlegging og merking av alle boder
- Konstruksjon av stakittgjerde i grønnsakshage
- Inngåelse av avtale snø/isfjerning
- Oppsett av 8 nye varmekabler i takrenner, JBG37, JBG39, TG40 og TG38 innvendig
- Kartlegging av tilstand takterrasser
- Etablering av sensor-prosjekt varmtvannsberedere
- Ferdigstillelse av anbud og prosjektering fasade JBG37/39
- Installasjon av bevegelsessensorer for lys i oppgang TG36A og TG40E
- Årlig service vannberedere
- Bytte av ventil vannbereder TG36
- Innhenting av erstatningsfliser for ødelagte trappeneser i oppganger
- Langtidskartlegging av luftfuktighet og temperatur i alle bygg
- Installasjon internett bakgårdshuset
- Rens av sanfang og kummer i bakgården
- Fjerning av to trær i bakgården
- Bytte av låser i HBG32B
- Utbedring av vannlekkasje JBG39
- Årlig kontroll av brannslukkere
- Maling av bakgårdshus
- Reparasjon avløpsrør HBG34
- Isolering av varmtvannsrør i TG36
- Rens / Vask av tak og takrenner bakgårdshus og HBG32C
- Oppgradering av brannalarmsentraler
- Oppgradering av flomberedskap
- Håndtering av vepsebol JBG39
- Fjerning av gamle sykler og barnevogner
- Rørfornying av avløpsrør ut mot kommunen
- Etablering av ny stakeluke TG38
- Bytte kjøleskap bakgårdshuset
- Utbedring av vannlekkasje TG38
- Kartlegging av overvannssystem / Fjerning av gamle rør
- Kartlegging av spenningsavvik
- Kontroll av el-fellesanlegg
- Bytte av ødelagt dør HBG32
- Grafittifjerning

Driftleders generelle ansvarsområder:

- Skadedyrbekjempelse
- Administrasjon av dugnad
- Kartlegging av radonnivåer
- Snø/is-håndtering
- Administrasjon av bakgårdshus
- Feie gårdsplassen
- Fjerning av katteekskrementer sandkasse

- Gjødsle plenen
- Hovedstoppekraner funksjonstestes
- Juster temperatur panelovner
- Klippe plen
- Kontroll av filter vannberedere
- Kontroll av utekummer
- Kontrollér reduksjonsventiler
- Kontrollér varmtvannsbereder for temperatur og lekkasje
- Luft plenen
- Periodisk sjekk av sprekker i fasade
- Plukk opp leker
- Administrasjon nøkler og skilt
- Rengjør filtre radonavsug
- Rengjør utegriller og bålpanne
- Rengjøring av sluk i kjellere
- Rensing av overvannskummer
- Rensking av feieluker kjeller og loft
- Service og vedlikehold trykktanker varmtvannsberedere
- Sjekk at alle porter går i lås
- Sjekk driftsstatus brannsentral
- Sjekk driftstatus radonvifter
- Sjekk frie rømningsveier
- Sjekk knappene på ringepanel
- Sjekk sikringer på varmekabler i takrenner
- Sjekk takrenner og nedløp for istapper
- Smøre låser
- Strø og salt gårdsplassen
- Ta inn vannslanger
- Tømme søppelbøtter
- Vedlikehold lekeplass
- Vende kompost
- Vertikalskjær plenen
- Visuell kontroll av elektrisk anlegg
- Visuell kontroll av hovedtavler
- Visuell kontroll av inntakskabel
- Visuell kontroll av stigekabler
- Administrasjon forsikringssaker
- Administrasjon eksterne håndverkere

Simen Aanerud
Driftsleder
Tøyenhagen borettslag

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 23 665 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tøyenhagen B/L.

Lån
Tøyenhagen B/L har to lån i OBOS banken.
Begge lånene har en flytende rente på 6,2%.
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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TØYENHAGEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TØYENHAGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: INKBK-KXSTK-NWWLL-10NLA-STPE4-SSMCN

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 borettslagets 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I NKBX-KXSTK-NWWLL-I0NLA-STPE4-SSMCN

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 77.16.xxx.xxx
2024-05-14 18:15:58 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I NKBX-KXSTK-NWWLL-I0NLA-STPE4-SSMCN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

TØYENHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 941 797 873, KUNDENR. 5105

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 586 015**	**6 960 360**	**3 586 015**	**3 670 681**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		488 229	-2 971 752	-22 226 444	-23 260 005
Tilbakeføring av avskrivning	14	106 353	100 034	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-27 300	-22 054	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-482 617	-480 573	-610 000	-506 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**84 665**	**-3 374 345**	**-22 836 444**	**-23 766 005**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 670 681**	**3 586 016**	**-19 250 429**	**-20 095 324**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 371 019	4 351 890
Kortsiktig gjeld	-700 338	-765 874
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 670 681**	**3 586 016**

TØYENHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 941 797 873, KUNDENR. 5105

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 867 548	6 673 868	6 991 000	6 827 000
Andre inntekter	3	920 875	119 171	30 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 788 423**	**6 793 039**	**7 021 000**	**6 827 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-737 591	-491 207	-726 940	-733 833
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	14	-106 353	-100 034	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 901	-15 145	-11 500	-11 500
Forretningsførerhonorar		-272 353	-261 840	-275 000	-289 000
Konsulenthonorar	7	-273 245	-68 432	-60 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-2 410 402	-5 029 403	-23 278 804	-23 665 000
Forsikringer		-661 162	-601 134	-660 000	-727 000
Kommunale avgifter	9	-1 179 253	-1 221 289	-1 365 772	-1 558 772
Energi/fyring		-609 690	-763 292	-800 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-337 268	-334 242	-334 152	-335 000
Andre driftskostnader	10	-601 637	-747 394	-361 276	-381 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 384 854**	**-9 813 411**	**-28 053 444**	**-28 602 005**
DRIFTSRESULTAT		**403 569**	**-3 020 372**	**-21 032 444**	**-21 775 005**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	157 005	105 308	70 000	0
Finanskostnader	12	-72 345	-56 688	-1 264 000	-1 485 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**84 660**	**48 620**	**-1 194 000**	**-1 485 000**
ÅRSRESULTAT		**488 229**	**-2 971 752**	**-22 226 444**	**-23 260 005**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	488 229	0
Fra opptjent egenkapital	0	-2 971 752

TØYENHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 941 797 873, KUNDENR. 5105

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	58 275 497	58 275 497
Tomt		1 309 000	1 309 000
Andre varige driftsmidler	14	783 095	862 148
SUM ANLEGGSMIDLER		**60 367 592**	**60 446 645**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 066	19 857
Kundefordringer		0	2 655
Forskuddsbetalte kostnader		16 810	33 766
Andre kortsiktige fordringer	15	16 253	9 998
Driftskonto OBOS-banken		1 075 573	561 995
Driftskonto OBOS-banken II		4 545	42 513
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 336	17 499
Sparekonto OBOS-banken		3 156 478	3 637 065
Innestående i andre banker		66 958	26 542
SUM OMLØPSMIDLER		**4 371 019**	**4 351 890**
SUM EIENDELER		**64 738 611**	**64 798 534**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 122 * 100		12 200	12 200
Opptjent egenkapital		49 647 889	49 159 660
SUM EGENKAPITAL		**49 660 089**	**49 171 860**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 101 783	1 584 400
Borettsinnskudd	17	13 276 400	13 276 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 378 183**	**14 860 800**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 006	62 311
Leverandørgjeld		465 801	625 917
Skyldige offentlige avgifter	18	47 375	35 191

Påløpte renter		6 046	382
Påløpte avdrag		40 722	0
Annen kortsiktig gjeld	19	66 388	42 073
SUM KORTSIKTIG GJELD		**700 338**	**765 874**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**64 738 611**	**64 798 534**
Pantstillelse	20	21 376 400	21 376 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Tøyenhagen Borettslag

Kenneth Høgevold	Bendik Balstad Deraas	Amalie Statland Fantoft
Stein Halvorsen	Nina A. Haslie	Jonas L. Johansen
Martin Håkon M Mc Gloin	Even Opsal	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører

myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 861 592
Kabel-TV	323 544
Brannvarsling	262 272
Trappevask	200 376
Seksjonert lokale	122 400
Dugnad	72 600
Forretningslokale	31 200
Leietillegg for påbygg	25 380
Eiendomsskatt	6 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 906 236**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-31 200
Brannvarsling	-7 488
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 867 548**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Salg av loftsareale	680 000
Ekstern bank	40 416
Erstatning	600
Oslo kommune	15 000
Tilskudd	20 000
Viderefakturerte fakturaer, advokat + vaktmester	164 859
SUM ANDRE INNTEKTER	**920 875**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-524 825
Overtid	-28 405
Påløpte feriepenger	-66 388
Arbeidsgiveravgift	-112 746
Arbeidsklær	-5 227
SUM PERSONALKOSTNADER	**-737 591**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og vil etablere pensjons-
ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 6 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 901.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-202 114
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 350
Boliginstituttet AS	-16 656
Teigen Arktitekter AS	-43 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-273 245**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-61 856
Grunngebyr - Plan og Bygningsetaten	-151 480
Arcon Entreprenør AS	-50 492
VD montasje AS	-129 219
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-393 047**
Drift/vedlikehold bygninger	-359 154
Drift/vedlikehold VVS	-548 529
Drift/vedlikehold elektro	-437 385
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-243 409
Drift/vedlikehold brannsikring	-418 877
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 410 402**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 885
Vann- og avløpsavgift	-474 952
Feieavgift	-14 025
Renovasjonsavgift	-683 391
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 179 253**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-74 630
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 698
Verktøy og redskaper	-39 786
Driftsmateriell	-28 579
Lyspærer og sikringer	-17 130
Vaktmestertjenester	-15 000
Renhold ved firmaer	-208 937
Snørydding	-2 347
Andre fremmede tjenester	-135 847
Kontor- og datarekvisita	-4 274
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 000
Andre kontorkostnader	-21 486
Gaver	-4 000
Bank- og kortgebyr	-4 788
Velferdskostnader	-23 135
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-601 637**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 813
Renter av sparekonto i OBOS-banken	84 413
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 673
Kundeutbytte fra Gjensidige	66 436
Andre renteinntekter	670
SUM FINANSINNTEKTER	**157 005**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 929
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-54 289
Renter på leverandørgjeld	-127
SUM FINANSKOSTNADER	**-72 345**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1988	7 129 836
Tilgang 1999	3 562 800
Kostpris/Bokf.verdi 1989	47 582 861
SUM BYGNINGER	**58 275 497**

Tomten ble kjøpt i 1985
Gnr.229/bnr.46 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2023	27 300	
Avskrevet i år	-2 275	
		25 025
Snøfreser		
Tilgang 2022	22 054	
Avskrevet tidligere	-367	
Avskrevet i år	-4 411	
		17 276
Grill		
Tilgang 2018	23 238	
Avskrevet tidligere	-10 458	
Avskrevet i år	-2 324	
		10 456
Drivhus		
Tilgang 2021	119 455	
Avskrevet tidligere	-7 168	
Avskrevet i år	-4 778	
		107 509
Belysning		
Tilgang 2020	59 487	
Avskrevet tidligere	-8 592	
Avskrevet i år	-3 966	
		46 929
Brannvarslingsanlegg		
Kostpris	1 328 992	
Avskrevet tidligere	-664 493	
Avskrevet i år	-88 599	
		575 900
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**783 095**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-106 353**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	16 253
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**16 253**

NOTE: 16
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 1999	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	3 167 326	
Nedbetalt i år	210 665	
		-222 009
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2006	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	3 348 274	
Nedbetalt i år	271 952	
		-879 774
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 101 783**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-13 276 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-13 276 400**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-23 336
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 039
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-47 375**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-66 388
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-66 388**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 276 400
Pantelån	1 101 783
Påløpte avdrag	40 722
TOTALT	**14 418 905**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	58 275 497
Tomt	1 309 000
TOTALT	**59 584 497**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88004561. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Fornying avløpsrør	Rørfornying av avløpsrør ut mot kommunen.
2022	Renovering av bakgårshuset	Festlokalet er totalrenovert. Taket er hevet og det er etablert skyvedørsvinduer ut mot plenen.
2021	Fiberbredbånd	Det er installert fiberbredbånd i samtlige leiligheter i borettslaget. Netel har utført installasjonen for HomeNet.
2021	Byttet varmtvannsberedere	Bereder byttet i Tøyengata 38. Nå har alle bygg nye beredere.
2021	Etablert nytt utekjøkken i bakgården	Den gamle utegrillen på bakgårdshuset ble revet. Nytt utekjøkken ble bygget av Arcon.
2021	Satt opp hagestue i bakgården	Bordtennisbord ble flyttet og hagestue satt opp med cafebord utenfor.
2020	Vedlikehold tak	Blikkenslager gikk over takene våre på befaring og nødvendig vedlikehold ble utført. En rekke beslag ble byttet på takene i Herslebs gate.
2020	Oppgradering av sikringsskap/elanlegg i kjellere	
2020	Tiltak mot radon	Installert undertrykksventilering i Jens Bjelkes gate 39, Tøyengata 40 og Tøyengata 36, samt tettet etasjeskiller i de tre byggene.

2020	Byttet porttelefon-system	Byttet paneler ved ytterporter og oppgangsdører. Nye svarapparat i alle leiligheter
2020	Opparbeidet ny uteplass	Etablering av Knut-Edmunds plass
2019	Ny lekeplass	
2019	Startet utskifting av varmtvannstanker	
2018	Nye nøkkelbrikker	
2016	Tiltak mot radon	Tetting av kjellergulv og bedret ventilasjon i
2015	Ny sandkasse	
2015	Nytt brannvarslingsanlegg	i oppganger og leiligheter.
2015	Utskifting av fundament til portene.	
2014 - 2015	Asfaltering	av bakgården.
2013	Tiltak mot radon	
2013	Utredning	utbedring av bakgård og brannsikring.
2012	Tiltak mot radon	
2011	Utbedring av ventilasjon i bakgårdshuset	
2010 - 2011	Tetting av rottehull i alle kjellere.	
2010 - 2011	Maling av oppgangene og fasade	(Fasaden ut mot Jens Bjelkes gate).
2009	Oppgradering takrenner	Det elektriske i takrennene ble oppgradert for å unngå problemer med istapper som vi har hatt tidligere vintrer.
2009	HMS: Dørpumper i leilighetene	Som følge av utarbeidelse av Helse, Miljø og Sikkerhetsplan (HMS) for borettslaget i fjor, og møte med Brann- og Redningsetaten, ble det vedtatt å installere dørpumper i leilighetene, samt tette lister med brannskum. Alle oppganger og dører er ferdigstilt. I tillegg må vi utføre brannsikring av himlingene i kjellerne i Tøyengata 36, 38 og 40, som i dag ikke er brannsikre. Dette er pr. våren 2009 i oppstart og skal utføres av GOS.
2009 - 2011	Brannsikring	Brannsikring av himlingene i kjellerne i Tøyengata 36, 38 og 40.
2005	Div vinduer, piper etc.	Vinduer, dører og balkonger er malt, arbeidet er avsluttet i 2005. Alle pipene er renovert – dvs det er innlagt røkrør og nye tilkoblinger.
2005	Utbygging	Råloftene i Tøyengt. 36, 38 og 40 er solgt til entreprenør, og det er bygget 7 leiligheter. Leilighetene inngår som en del av borettslaget med andel fellesgjeld.
2004	Sammenslåing av leiligheter	Leilighet nr 116 og 115 ble slått sammen (andel 116 utgår).
1989	Salg av leiligheter	Leil nr. 82 ble solgt fra Oslo Byfornyelse i 1989 og det ble betalt borettsinnskudd på

		kr 160 000,-. Kjøper var ikke ansvarlig for borettslagets gjeld pr. overtagelsesdato (21.4.06). For fellesgjeld som borettslaget tar opp etter denne dato er l.nr. 82 ansvarlig på samme måte som de øvrige andelseierne. Selskapet tok i 1999 opp 3,6 millioner i lån i OBOS. Andel fellesgjeld skulle vært lagt til i felleskostnadene til l.nr. 82, men dette ble ikke gjort. Leien blir justert fra 1.7.06.

Endringer i husordensrerglene:

8. Fellesrom:

Original tekst:

"Det er en betingelse for å kunne disponere boder at boden er tydelig merket med leilighetsnummer og navn."

Ny tekst:
"Boden skal være merket med bod-ID og disponentens andelsnummer. Borettslaget er ansvarlig for å holde oversikt over disponenter."

Nytt avsnitt:
"Oppbevaring av gassbeholdere eller eksposjonsfarlige materialer er ikke tillatt i bod på kjeller, gang eller loft."

Nytt avsnitt 2:
"Det er ikke tillatt med elektriske apparater koblet til inne i bodene, hverken i kjeller, mellombod eller loft. Dette gjelder kjøleskap, varmeovner og alt annet utstyr som ikke er lyskilder."

8: Byggearbeider på leilighetene
Søppel
- iSekker og lignende avfallsekker må plasseres ut på gata og bestilt hentet så fort som mulig

Støv
- Ved støvende arbeider må man tenke på at brannvarsleren kan gå av ved mye støv. Støvhette for brannalarmen kan fås hos driftsleder
- Utkobling: Man kan i tilegg deaktivere brannalarmen i leiligheten i 30 minutter ved å holde inne den gule knappen

Vannkraner
- Hvis man må skru av vannet i kjelleren for rørleggerarbeid, kontakt driftsleder

Parkering i bakgården
- Parkering inne i gården er henholdsvis for av- og pålessing. Hvis man må stå lengre, plasser bilen så den ikke står i veien for annen ferdsel og legg igjen et telefonnummer i vindusruten
- Det må kjøres svært pent inne i gården, da det er mange blindsoner og barn som leker. Håndverkere må instrueres i dette før de ankommer.

Støy
- Støyende arbeider bør varsles, for eksempel i et oppslag på Vibbo for naboene som blir berørt

Porter

- Håndverkere må informeres om å holde porter og oppgangsdører låst til alle tider.

11.Vedlikehold av takterrasser (og balkonger):
Legg til:
Andelseiere med balkong plikter å holde takrenne og nedløp åpen for løv og annet materiale som hindrer vann å renne som det skal.

Annet: Grilling på balkong:
Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkong.

7. Ro i gården og i leiligheter:

Original tekst:

Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet mellom kl. 2300 og 0700. Videre skal det være ro i gårdsrommet mellom kl. 2000 og 0700. Dette betyr ikke at det er ulovlig å oppholde seg i gården etter kl. 2000, men at det skal være ro og orden. Unntatt er varslede fellesarrangementer for beboerne i gården, da settes tiden til kl. 2300. Byggearbeider og oppussing av støyende karakter skal avsluttes innen kl. 21.00 på hverdager og kl. 18.00 lørdager og søndager. Slikt arbeid kan ikke påbegynnes før 10.00 på lørdag og søndager.

Oppdatert tekst:

Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet mellom kl. 23:00 og 07:00. Videre skal det være ro i gårdsrommet mellom kl. 20:00 og 07:00. Dette betyr ikke at det er ulovlig å oppholde seg i gården etter kl. 20:00, men at det skal være ro og orden. Fredag og lørdag, samt ved varslede fellesarrangementer for beboerne i gården, skal det være ro i bakgården fra kl. 23:00. Lørdag og søndag: Ro i bakgården frem til kl. 09:00. Byggearbeider og oppussing av støyende karakter skal avsluttes innen kl. 21:00 på hverdager og klokken 18:00 lørdager og søndager. Slikt arbeid kan ikke påbegynnes før 10.00 på lørdag og søndager.

Vedlegg

Utkast til budsjett, med forbehold om at det kan forekomme endringer.

3800 kr	Brukt Solheim hønsehus med 4 høner. Bunnplate, 3 liter vannautomat og 50 cm fôrtrau er inkludert.
1050 kr	40 KG hønsefôr, 4 KG skjellsand, 400 L sagflis eller 10kg høy, 1 KG halm
3000 kr	Levering og henting
1350 kr	Hønsenetting
1000 kr	Depositum
10 200 kr	Totalsum



Avsender:
Henry Stephens
Annesofie Feidenhansl Milner
H0402
Jens Bjelkes Gate 37A
0578 Oslo

Til:
Styret, Tøyenhagen borettslag
Tøyengata 38
0578 Oslo

30. april 2024

Forslag til leilighetsendringer.
Innsendelse av søknad/sak til Styret, i forbindelse med årlig generalforsamling 2024.

Vi ønsker å gjennomføre endringer i vår leilighet, Jens Bjelkes gate 37A. Foreslått endringer er gjennomarbeidet av fagfolk og planløsningen utviklet i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17).

De primære endringene er som følger:

Nytt takvindu (vinduer) i 5. etasje. Etablering av et nytt takvindu (muligens to) vil gi leilighetens taketasje forbedret dagslysforhold til kjøkkenet og oppholdsrommet. Vi har vært i dialog med Byantikvaren, og på nåværende tidspunkt fått deres godkjenning til etablering av et nytt takvindu. Løsningen er i tråd med Byantikvarens Loftsveileder fra 2015. Vi ønsker dog ideelt sett å etablere to nye takvinduer, og derfor innsendes det en søknad til Byantikvaren primo maj om å utvidde takvindu-løsning til etablering av to nye takvinduer. Løsningen er delvist i tråd med BYA sin loftsveileder, og det er uvist om den vil kunne godkjennes. Dog har dialogen med BYA vært positiv inn til nå, noe som tyder på at ett ekstra vindu definitivt er mulig. Henviser til tegningsvedlegg *ny planløsning* hhv. opsjon A og opsjon B. Planene viser i tillegg ikke-strukturelle endringer så som ny kjøkkenplassering og møblering.

Vedlagt dette dokumenten finner du følgende:

- Plantegning av eksisterende situasjon hhv. 4. og 5. etasje.
- Plantegning av foreslått ny situasjon, opsjon A.
- Plantegninger av foreslått ny situasjon, opsjon B.
- Godkjenning v. Byantikvaren, nytt takvindu (opsjon A).

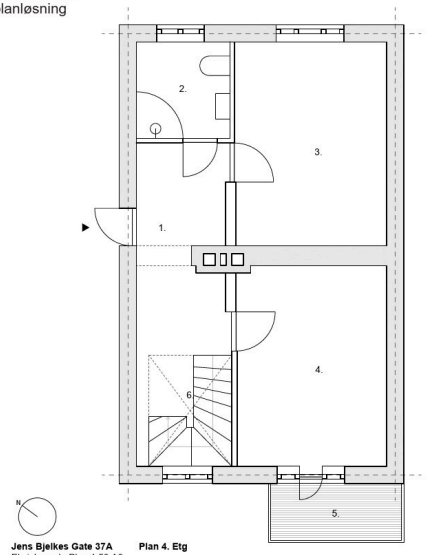
Foreslått løsninger tar forbehold for justeringer som kan komme som resultat av tilbakemeldinger fra Byantikvaren, og på bakgrunn av eventuelle uforutsette utfordringer som kan dukke opp underveis, etterhånden som arbeidene utføres. Å jobbe med gamle bygg byr ofte på uforutsette utfordringer, uansett hvor godt man har forberedt seg.

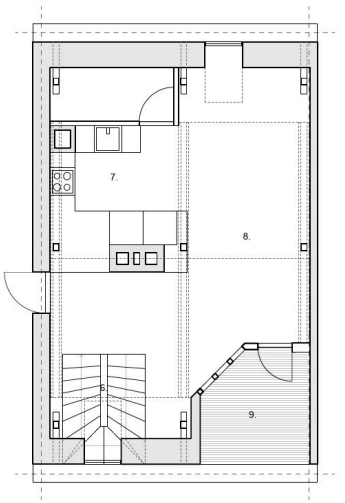
Ikke nøl med å kontakte oss dersom dere ønsker å se ytterligere dokumentasjon og/eller spesifikke tegninger.

Med Vennlig Hilsen,

Henry Stephens og Annesofie Milner

Eksisterende
planløsning





Jens Bjelkes Gate 37A
Eksisterende Plan 1:50 A3

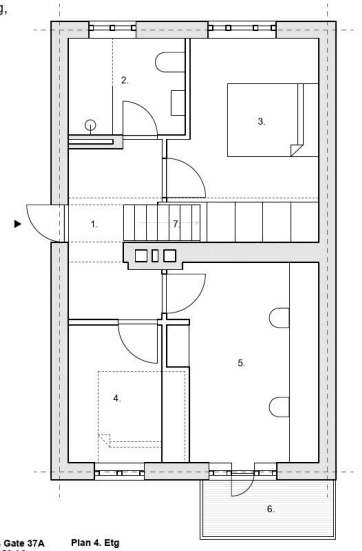
Plan 4. Etg

1. Inngang
2. Bad
3. Rom 1
4. Rom 2
5. Balkong
6. Trappe

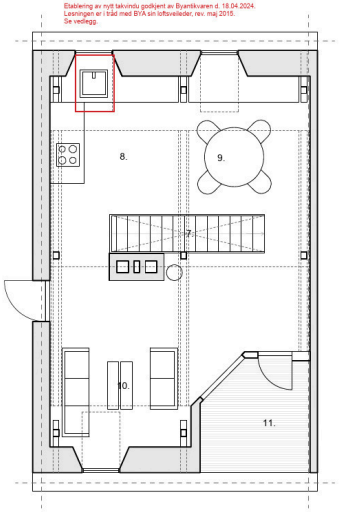
Plan 5. Etg

6. Trappe
7. Kjøkken
8. Stue
9. Terasse

Foreslått ny planløsning, Opsjon A



Etablering av nytt takvindu godkjent av Byantikvaren d. 18.04.2024.
Løsningen er i tråd med BYA sin loftsveileder, rev. maj 2015.
Se vedlegg.



Jens Bjelkes Gate 37A
Planforslag 1:50 A3

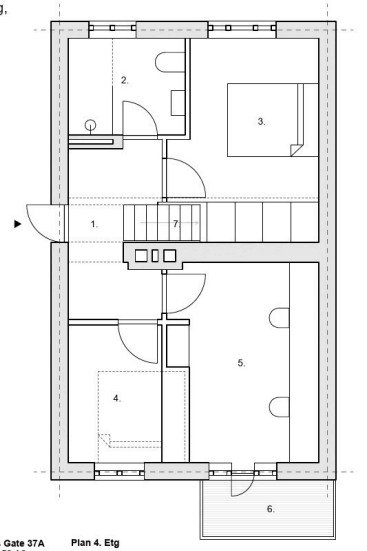
Plan 4. Etg

1. Inngang
2. Bad
3. Sovrom
4. Gjestrom
5. Kontor
6. Balkong
7. Trappe

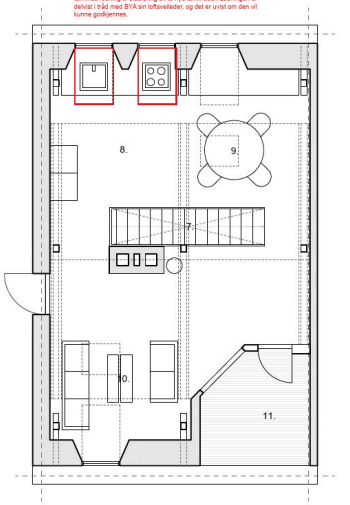
Plan 5. Etg

7. Trappe
8. Kjøkken
9. Spisestue
10. Stue
11. Balkong

Foreslått ny planløsning, Opsjon B



Det innsendes søknad til Byantikvaren primo maj om å utvidde takvindu-løsning til etablering av to nye takvinduer. Løsningen er delvist i tråd med BYA sin loftsveileder, og det er uvist om den vil kunne godkjennes.



Jens Bjelkes Gate 37A
Planforslag 1:50 A3

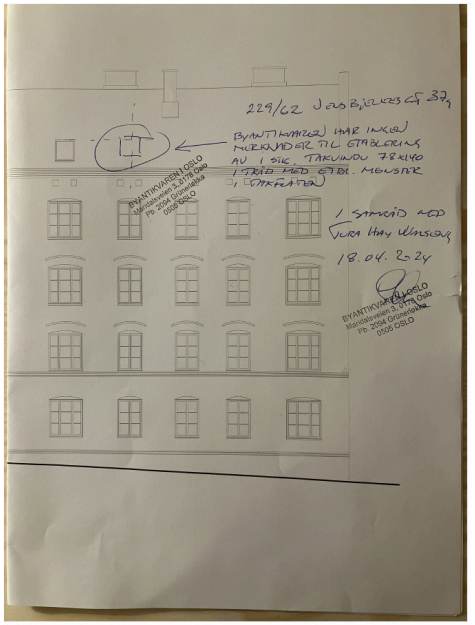
Plan 4. Etg

1. Inngang
2. Bad
3. Sovrom
4. Gjestrom
5. Kontor
6. Balkong
7. Trappe

Plan 5. Etg

7. Trappe
8. Kjøkken
9. Spisestue
10. Stue
11. Balkong

Godkjenning v.
Byantikvaren.
Nytt takvindu, opsjon A



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 29.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.06.24
Selskapsnummer: 5105 **Selskapsnavn:** Tøyenhagen B/L

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

Bendik Balstad Deraas er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Even Opsal er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Oppdatering av husordensreglene

De foreslåtte endringene vedtas.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Høns i bakgården prøveprosjekt

Vi vil gjennomføre et prøveprosjekt med høns i bakgården sommerhalvåret 2024 eller 2025.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Oppgradering av bakgårdshuset

Generalforsamlingen ber styret prosjektere oppussing av bakgårdshuset. Prosjektet legges frem på neste generalforsamling, med kostnadsestimat.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Lufting av hund i bakgården

Det er lov å lufte hunder i bakgården på lik linje med alle endre som ferdes fritt der.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Forslag til leilighetsendringer. Jens Bjelkes gate 37A, 4. + 5. etasje (bolignr. H0402)

Andelseiere i JBG 37A får gjennomføre leilighetsendringer iht beskrivelse og vedlegg.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Fastsettelse av honorarer for styret 2023-2024

Styret for 2023-2024 sin godtgjørelse settes til 180 000kr.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Fastsettelse av honorarer for styret 2024-2025

Styret for 2024-2025 sin godtgjørelse settes til 180 000kr.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Jøran Grønstad

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Nina Alnes Haslie

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Andrea Othilie Rognan

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- [ ] Margrete Laland
- [ ] Stein Runar Østigaard

OBOS

**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.

HUSORDENSREGLER

FOR

TØYENHAGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13. mai 1997
Endret på ordinær generalforsamling 10. mai 2001
Endret på ordinær generalforsamling 03. mai 2010
Endret på ordinær generalforsamling 29. mai 2024

1. **Husorden:**
   Beboerne er ansvarlige for at husorden blir overholdt av husstanden, av fremleietakere eller av andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller gården forøvrig.

2. **Fellesrom:**
   Alle dører inn til oppgangene skal som hovedregel være lukket og låst.

   Alle lofts- og kjellerrom skal være låste. Fellesrom, det vil si: loft, kjeller og oppganger skal ikke brukes som lager- eller lekeplass. Det betyr at de også skal være frie for barnevogner, sparkesykler m.v som hindrer atkomst til og fra kjeller og loftsdører av hensyn til brannsikkerheten.

   Røyking er ikke tillatt i fellesrom. Dette gjelder også oppganger.

   Boden skal være merket med bod-ID og disponentens andelsnummer. Borettslaget er ansvarlig for å holde oversikt over disponenter.

   Oppbevaring av gassbeholdere eller eksposjonsfarlige materialer er ikke tillatt i bod på kjeller, gang eller loft.

   Det er ikke tillatt med elektriske apparater koblet til inne i bodene, hverken i kjeller, mellombod eller loft. Dette gjelder kjøleskap, varmeovner og alt annet utstyr som ikke er lyskilder.

3. **Husdyr:**
   Det er ikke tillatt å skaffe husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Det skal heller ikke være mer enn to husdyr pr. husstand. Videre er det ikke tillatt å lufte husdyrene i bakgården eller at husdyrene oppholder seg der uten tilsyn.

4. **Melding om feil og skade:**
   Skade på innbo og løsøre dekkes av beboernes hjem- og innboforsikring. Uforutsette skader på bygningen dekkes normalt av gårdens forsikring. Skade som oppstår på eiendom skal alltid meldes til styret. Skadebegrensende tiltak for borettslagets verdier skal alltid iverksettes så snart som mulig og til de kontaktpunkter som styret utpeker. Slik kontaktinformasjon er tilgjengelig via hjemmeside på internett, beboerhefte, oppslag i oppganger eller tilsvarende. Beboerne må påregne å skulle betale egenandel ved skade når gårdens forsikring belastes.

5. **Kjøreporter:**
   Ved bruk av kjøreportene skal disse alltid låses både ved inn- og utkjøring. Forøvrig må det påses at gangportene alltid er låst, dette for å redusere faren for innbrudd og hærverk i gården.

6. **Parkering:**
   Parkering på gårdsplassen er forbudt i henhold til skilting, og overtredelse medfører borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

   Sykler settes i stativene anskaffet til slik bruk, scootere, mopeder samt motorsykler e.l parkeres på anvist plass i hjørnet mellom Tøyengata og Jens Bjelkes gate.

7. **Ro i gården og i leiligheter:**
   Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet mellom kl. 23:00 og 07:00. Videre skal det være ro i gårdsrommet mellom kl. 20:00 og 07:00. Dette betyr ikke at det er ulovlig å oppholde seg i gården etter kl. 20:00, men at det skal være ro og orden. Fredag og lørdag, samt ved varslede fellesarrangementer for beboerne i gården, skal det være ro i bakgården fra kl. 23:00. Lørdag og søndag: Ro i bakgården frem til kl. 09:00. Byggearbeider og oppussing av støyende karakter skal avsluttes innen kl. 21:00 på hverdager og klokken 18:00 lørdager og søndager. Slikt arbeid kan ikke påbegynnes før 10.00 på lørdag og søndager.

8. Byggearbeider på leilighetene:

Søppel
- iSekker og lignende avfallsekker må plasseres ut på gata og bestilt hentet så fort som mulig.

Støv
- Ved støvende arbeider må man tenke på at brannvarsleren kan gå av ved mye støv.
Støvhette for brannalarmen kan fås hos driftsleder
- Utkobling: Man kan i tilegg deaktivere brannalarmen i leiligheten i 30 minutter ved å holde inne den gule knappen.

Vannkraner
- Hvis man må skru av vannet i kjelleren for rørleggerarbeid, kontakt driftsleder

Parkering i bakgården
- Parkering inne i gården er henholdsvis for av- og pålessing. Hvis man må stå lengre, plasser bilen så den ikke står i veien for annen ferdsel og legg igjen et telefonnummer i vindusruten
- Det må kjøres svært pent inne i gården, da det er mange blindsoner og barn som leker. Håndverkere må instrueres i dette før de ankommer.

Støy
- Støyende arbeider bør varsles, for eksempel i et oppslag på Vibbo for naboene som blir Berørt.

Porter
- Håndverkere må informeres om å holde porter og oppgangsdører låst til alle tider.

9. Lys på fellesområder:
Lys på fellesområder samt i bakgården skal være påslått i tråd med innstillingene når det er mørkt ute. Ved mistanke om feil på tidsbrytere og fotoceller, kontakt styret.

10. Avfallshåndtering:
Avfallsbeholder skal kun benyttes til de formål de er oppsatt til. Det betyr at det kun kan kastes henholdsvis alminnelig husholdningsavfall og papir i disse beholderne så lenge det er riktig innhold som kastes i riktig beholder. Alt annet avfall som møbler, elektriske artikler, klær, byggeavfall, mursteiner, maling m.v må avhendes av den enkelte beboer på annen måte og i tråd med kommunens regler for dette og for egen regning.

11. Vedlikehold av takterrasser
Andelseiere som har takterrasser plikter å rengjøre disse minst to ganger i året. Der det er tre lemmer, må disse løftes opp og det må spyles / støvsuges for å fjerne løv og rusk som kan tette avløp. Andelseiere med balkong plikter å holde takrenne og nedløp åpen for løv og annet materialesom hindrer vann å renne som det skal.
Om dette ikke gjøres, kan beboer holdes ansvarlig for eventuelle lekkasjer nedover i byggmassene.

Annet: Grilling på balkong:
Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkong.

12. Brudd på husordensreglene:
Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet og utkastelse/tvangssalg av leiligheten i tråd med vedtektenes punkt 7.

TØYENHAGEN BORETTSLAG
REGLER FOR OMBYGGING OG ANDRE BYGGEARBEIDER
I TØYENHAGEN BORETTSLAG

§ 1 Reglenes formål

Formålet med nærværende regler er å fremme trivsel i borettslaget ved å imøtekomme den enkelte andelseiers ønske og behov og samtidig motvirke skade og ulempe for andre andelseiere og borettslaget.

Alle byggearbeider skal utføres på en slik måte at det ikke oppstår fare for skade på personer eller verdier, eller medfører vesentlig ulempe for ferdselen eller for naboer.

§ 2 Anvendelsesområde

Reglene regulerer borettslagets andelseiers adgang til å foreta påbygging, ombygging og andre arbeider i tilknytning til boligene.

Alle arbeider av nevnte karakter skal utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter, vedtekter, leiekontrakt, husordensregler, styrevedtak og vilkår i henhold til nærværnede regler.

Reglene inngår som en del av leiekontrakten og husordensreglene.

§ 3 Ansvarsforhold

§ 3-1
Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for de arbeider han måtte la utføre, og skal selv bære kostnadene for slike arbeider.

§ 3-2
Andelseier plikter straks å utbedre enhver skade eller ulempe som andre andelseiere eller borettslaget måtte påføres som følge av foretatte bygningsmessige arbeider. Dersom ikke andelseier lar skaden eller ulempen utbedre uten ugrunnet opphold i henhold til pålegg fra borettslagets styre kan borettslaget utbedre forholdet for andelseieren regning og risiko.

§ 3-3
Ethvert krav som borettslaget måtte få mot andelseier i forbindelse med foretatte byggearbeider skal utbetales straks borettslaget krever det. Dersom så ikke skjer kan borettslaget avregne kravet gjennom særskilt tillegg i den aktuelle andelseiers husleie.

§ 3-4
Andelseier plikter å sørge for ting- og personskadeforsikring i byggeperioden som dekker evt. skader som måtte påføres personer eller borettslagets eiendom som følge av byggearbeidene.

§ 3-5
Dersom flere andelseiere går sammen om felles utbygging i tilknytning til boligene er disse solidarisk ansvarlig for eventuelle skader og ulemper som måtte oppstå overfor andre andelseiere eller borettslaget.

§ 3-6
I forbindelse med overdragelse av bolig går ansvaret etter disse regler over på den nye andelseier

ved overtagelse av boligen.

§ 4 Mislighold

§ 4-1
Brudd på disse reglene, eller på bestemmelser som forutsettes fulgt etter disse regler, anses som brudd på leiekontrakt og husordens- regler, og kan således få følger for andelseierens leieforhold. Grove brudd på reglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

§ 4-2
Byggearbeider som ikke gjennomføres i samsvar med disse reglene gir borettslaget rett til å fjerne eller utbedre forhold som er til skade eller ulempe for andre andelseiere eller borettsalget for andelseierens regning.

§ 5 Saksbehandling

§ 5-1
Søknad om å foreta ombygging eller andre arbeider med boligen skal sendes styret i borettslaget før byggearbeidet påbegynnes.

§ 5-2
Styret i borettslaget legger frem søknaden på den nærmest påfølgende ordinære generalforsamling, eller på ekstraordinær general- forsamling, til behandling og avgjørelse.

Søknaden må være styret i hende senest 2 - to - måneder før generalforsamlingen finner sted.

§ 5-3
Godkjennelse av søknaden krever minst 2/3 flertall på general- forsamlingen. Godkjennelse anses ikke å foreligge før andelseier
har fått skriftlig tillatelse fra styret i henhold til general- forsamlingsvedtak som ovenfor nevnt.

§ 5-4
Søknaden skal inneholde situasjonskart, byggebeskrivelse, dokumentasjon på foretatt varsling gjenboere (naboer), samt undertegnet egenerklæring på formular vedtatt av generalforsamlingen.

Dersom dokumenter som nevnt ikke er vedlagt søknaden skal borettslaget ikke behandle denne.

§ 5-5
Før byggearbeider påbegynnes må andelseier også ha innhentet nødvendige tillatelser fra bygningsmyndighetene og eventuelle andre instanser i medhold av gjeldende lover og forskrifter. Søknad til slike instanser skal være godkjent og gitt påtegning av styret i borettslaget før de sendes. Eventuelle kostnader forbundet med slike søknader (behandlingsgebyr o.l.) skal bæres av andelseier.

§ 5-6
Før søknad om å foreta byggearbeider påbegynnes må andelseier ha varslet gjenboere (naboer).

Varsling skal foretas ved hjelp av utsendelse av varslingsskjema vedtatt av generalforsamlingen.

§ 5-7
Dersom borettslaget avslår søknaden skal grunnen til avslaget oppgis.

§ 6 Leieregulering
For andelseier som foretar ombygging eller andre byggearbeider vedrørende boligen skal husleien i tillegg belastes med fellesutgifter minus kapitalkostnader basert på økningen av boligens antall kvadratmeter bruksareal.

§ 7 Tilleggsinnskudd
Andelseier som gis tillatelse til å foreta ombygging eller andre byggearbeider skal betale et tilleggsinnskudd som tilsvarer markedspris, basert på økningen av boligens antall kvadratmeter bruksareal.

§ 8 Standardkrav og utførelse

§ 8-1
Alle bygningsmessige arbeider skal utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte, i smsvar med gjeldende lover og forskrifter samt innenfor de tillatelser og frister myndighetene og borettslaget har gitt.

§ 8-2
Alle materialer, dimensjoner og byggetekniske løsninger skal tilfredsstille krav og spesifikasjoner i henhold til gjeldende byggeforskrifter og norsk standard på området.

§ 8-3
Dersom ikke annet er bestemt skal byggestart finne sted innen 1 - ett - år etter at styret har gitt tillatelse. Ferdigattest skal sendes styret innen 2 - to - år etter byggestart.

§ 9 Ikrafttreden
Disse regler gjøres gjeldende f.o.m. den 28. mai 1991.

TØYENHAGEN BORETTSLAG

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede har styrets tillatelse til å holde inntil to husdyr og forplikter seg til å overholde følgende regler :

1. Hunden skal føres i bånd på borettslagets område.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for skader som mine husdyr påfører person eller eiendom i borettslaget. Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer som mitt dyr etterlater seg.

3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. Styret avgjør om en klage er berettiget.

4. Denne erklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold.

Jeg er villig til å godta de endringer som andelseierne i generalforsamlingen finner det nødvendig å foreta.

Oslo den ___ / ___ - 19___

.....
Andelseier

.....
Adresse

For eierseksjonssameiene Tøyengaten 36, Tøyengaten 38, Tøyengaten 40 og Jens Bjelkesgate 37 finnes egne vedtekter. Tøyenhagen Borettslags vedtekter følger her:

Vedtekter for Tøyenhagen Borettslag Org. nr. 941797873

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 09. august 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 03. mai 2010
Endret på ordinær generalforsamling 31. mars 2014
Endret på ordinær generalforsamling 22. april 2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tøyenhagen Borettslag 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.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(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.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseieren kan også ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(7) Fysisk andelseier skal sørge for at styret i borettslaget er orientert om hvor han kan kontaktes så lenge bruken av boligen er overlatt til andre.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger 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) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Borettslaget har ansvar for vedlikehold, reparasjon eller utskiftning av varmtvannsvarmere/- beredere og konstruksjoner eller materialer/ bygningsdetaljer i bygningsmasse som etter forskrift eller pålegg fra offentlig myndighet må endres/ skiftes. Dette kan for eksempel gjelde asbestholdige produkter i kanaler eller plater, eller brannhemmende tiltak. Borettslaget har i denne forbindelse ansvar for opprinnelige bygningsdetaljer som fulgte andelsleiligheten ved overdragelse fra borettslaget til andelseier. Borettslaget er dog ikke ansvarlig for vedlikeholdsplikt i forhold til områder nevnt under punkt 5.1, eller for endringer/ arbeider som er utført av tidligere eller nåværende eier av andel i borettslaget.

(5) 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Andelshavere som gjennom uaktsomhet gjennom for dårlig vedlikehold eller bygningsmessige inngrep, skal kunne holdes ansvarlige for uhell eller skade som man påfører andre.

(3) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(4) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4-6 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Kun andelseiere, eller personer som er medlem av brukerhusstanden og andelseiers ektefelle eller slektning i rett nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle kan velges til styret.

8-2 Styrets oppgaver

(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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(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, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(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.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(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.

(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.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Tøyenhagen B/L

Organisasjonsnummer: 941797873
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. mai kl. 09:00 til 1. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 71.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Valg av møteleder for generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen velger Bendik Balstad Deraas.

> **Forslag til vedtak:**
> Bendik Balstad Deraas er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Generaltforsamlingen velger Even Opsal som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Even Opsal er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
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: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap som vedlagt.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen godkjenner årsrapport og årsregnskap.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Oppdatering av husordensreglene

Styret fremmer sak på GF om endring av husordensregler i tråd som vist i vedlegget, med tillegg som beskrevet i merknadene.

Styrets innstilling
Styret innstiller for de foreslåtte endringene.

> **Forslag til vedtak:**
> De foreslåtte endringene vedtas.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Høns i bakgården prøveprosjekt

Fremmet av: Frida Marie Grimnes Røvik

Vi ønsker å lage et prøveprosjekt med høns i bakgården i Tøyenhagen. Forslaget går ut på å leie 4 høns i 3 mnd fra en ordning kalt Eggchange (https://www.eggchange.no/). Vi har snakket med en annen bygård som har dette og er storfornøyde. De har en hovedansvarlig og ca 10 beboere som er i "hønsegruppa" og har ansvar for hønsene en uke hver med konkrete enkle oppgaver.

Høns i bakgården har mange fordeler, for det første er er de sosiale dyr som det er hyggelig både for små og store å bli kjent med, de gir ca 20 egg per uke, de kan spise matavfall og de gir god gjødsel vi kan bruke til resten av hagen. Hønsene er rolige og sover inne i hønsehuset.

Hønsehuset er tenkt satt opp på plenen hvor lekehuset står i dag. Styret arbeider med en helhetsplan og en skisse for oppgradering av denne delen av bakgården, og en mer permanent hønsegård kan passes inn i disse planene om Generalforsamlingen ønsker det etter hvert, og beboere sørger for driften.

Prøveprosjektet vil være forutsatt av at det er nok interesse til at vi kan lage en "hønsegruppe" som har ansvar for dette. Derfor er det usikkert hvorvidt prosjektet kan skje sommeren 2024 eller sommeren 2025.

Vi ønsker å søke Grønne Midler Gamle Oslo til prosjektet, som vi har mottatt tidligere til prosjekter i borettslaget. Vi håper derfor at prosjektet vil bli helt eller delvis finansiert av støtteordninger.

Forslagsstillere: Frida Røvik, Thomas Aarholdt, Andrea Grimnes

Styrets innstilling
Styret innstiller **mot** at forslaget vedtas.

Begrunnelse: Styret mener dette er et supert initiativ og et godt formulert forslag. Styret mener imidlertid at ulempene som følger i form av blant annet støy og arealbeslag gjør at ulempene samlet sett er større enn fordelene.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Oppgradering av bakgårdshuset

Fremmet av: Magnus Lysberg

Bakgårdshuset er mye brukt av mange i borettslaget. Huset er en stor fellesverdi og et fellesgode for alle som bor her. Men det er i dårlig forfatning. Kjøkkenet er slitt. For overnattingsgjester mangler huset et bad (og en dusj). Dårlig ventilasjon og fuktproblemer har skapt et tidvis alvorlig problem med muggsopp, spesielt vinterstid. I første etasje er det også problemer med maur om sommeren. Det er på tide å fullføre den jobben som ble påbegynt for flere år siden - huset bør oppgraderes. Jeg vil foreslå å be styret lage en plan for å sette huset i stand, og så legge frem prosjektet ved neste generalforsamling.

Styrets innstilling
Styret innstiller **mot** at forslaget vedtas.

Begrunnelse: Styret er positive til å utrede en videre oppussing av bakgårdshuset. Styret har imidlertid begrenset kapasitet til å følge opp store prosjekter. Kommende år har styret behov for å prioritere og fokusere på vindusprosjektet. Nødvendige utbedringer og vedlikehold vil likevel bli utført som normalt. Dette utelukker likevel ikke at styret kan starte arbeidet med prosjektering dersom styret finner at det har kapasitet til det.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Lufting av hund i bakgården

Fremmet av: Brit Gylseth

Alle barn, voksne og katter ferdes fritt i vår felles bakgård. Jeg mener derfor at dette også må gjelde hunder (selvsagt i bånd når dette er nødvendig).

Styrets innstilling
Styret innstiller **mot** at forslaget vedtas.

Begrunnelse: Det er tillatt å gå tur med hund gjennom bakgård og oppholde seg i bakgården med hund i bånd. Man kan imidlertid ikke lufte hund i bakgården med sikte på dobesøk.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **48**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag til leilighetsendringer. Jens Bjelkes gate 37A, 4. + 5. etasje (bolignr. H0402)

Fremmet av: Anne Sofie Feidenhansl Milner

Vi ønsker å gjennomføre endringer i vår leilighet, Jens Bjelkes gate 37A. Endringen er som følger: Nytt takvindu (vinduer) i 5. etasje.

Foreslått løsninger tar forbehold for justeringer som kan komme som resultat av tilbakemeldinger fra Byantikvaren, og på bakgrunn av eventuelle uforutsette utfordringer som kan dukke opp underveis, etterhånden som arbeidene utføres. Se Vedlegg for komplett søknad. Ikke nøl med å kontakte oss dersom dere ønsker å se ytterligere dokumentasjon og/eller spesifikke tegninger.

Styrets innstilling
Styret innstiller at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak:
Andelseiere i JBG 37A får gjennomføre leilighetsendringer iht beskrivelse og vedlegg.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Fastsettelse av honorarer for styret 2023-2024

Styret for 2023-2024 sin godtgjørelse settes til 180 000kr.

Forslag til vedtak:
Styret for 2023-2024 sin godtgjørelse settes til 180 000kr.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**

Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Fastsettelse av honorarer for styret 2024-2025

For å skape forutsigbarhet til den kommende styret foreslår styret å fastsette styrehonorar før begynt periode.
Styret foreslår at summen for neste år ikke økes.

Forslag til vedtak:
Styret for 2024-2025 sin godtgjørelse settes til 180 000kr.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Det er mulig å stille intill generalforsamlingen er åpnet.

Grunnet nåværende styreleders avgang, vil det også være suppleringsvalg av styreleder for 1 år.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Jøran Grønstad (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jøran Grønstad

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Nina Alnes Haslie (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Alnes Haslie

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Andrea Othilie Rognan (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Andrea Othilie Rognan

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Margrete Laland (55 stemmer)
Stein Runar Østigaard (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Margrete Laland
Stein Runar Østigaard

Protokollen signeres av:
Even Opsal /s/
Bendik Balstad Deraas /s/

Transaksjon 09222115557519135351 Signert EO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

p2 arkitektkontor Peter Pompino
Langgata 5
0566 OSLO
p2@pompi.no

Dato: 22022010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200808844-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JENS BJELKES GATE 39B	Eiendom:	229/63
Tiltakshaver:	Monika Kvasnes / Arve Neråas	Adresse:	Jens Bjelkes gate 39 B, 0578 OSLO
Søker:	p2 arkitektkontor Peter Pompino	Adresse:	Langgata 5, 0566 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig utvidelse

FERDIGATTEST - JENS BJELKES GATE 39 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

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

Kopi til: Monika Kvasnes / Arve Neråas, Jens Bjelkes gate 39 B, 0578 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Østavind Arkitekter AS
Dronningens gate 30
1530 MOSS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202300285 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Hanna Aanensen	Dato: 06.03.2023

Adresse: JENS BJELKES GATE 39B
Tiltakshaver: David Toften
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 229/63/0/0
Søker: Østavind Arkitekter AS
Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Jens Bjelkes gate 39 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innvendige endringer, mottatt 03.03.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202300285			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	A20-1	20.12.2022	1/9
Snitt A	A30-1	20.12.2022	1/11

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hanna Aanensen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
David Toften, Jens BJelkes gate 39B, 0578 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Askim og Mysen Rør AS
Moreneveien 1
1859 SLITU

Dato: 11.04.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201100504-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammud Hussein Aden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JENS BJELKES GATE 39B	Eiendom:	229/63/0/0
Tiltakshaver:	Fredrik Lund Larsen	Adresse:	Jens Bjelkes gate 39 B, 0578 OSLO
Søker:	Askim og Mysen Rør AS	Adresse:	Moreneveien 1, 1859 SLITU
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - JENS BJELKES GATE 39 B

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

Det viser til søknad om ferdigattest av 08.04.2011.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.04.2011 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Lise Budde - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til:

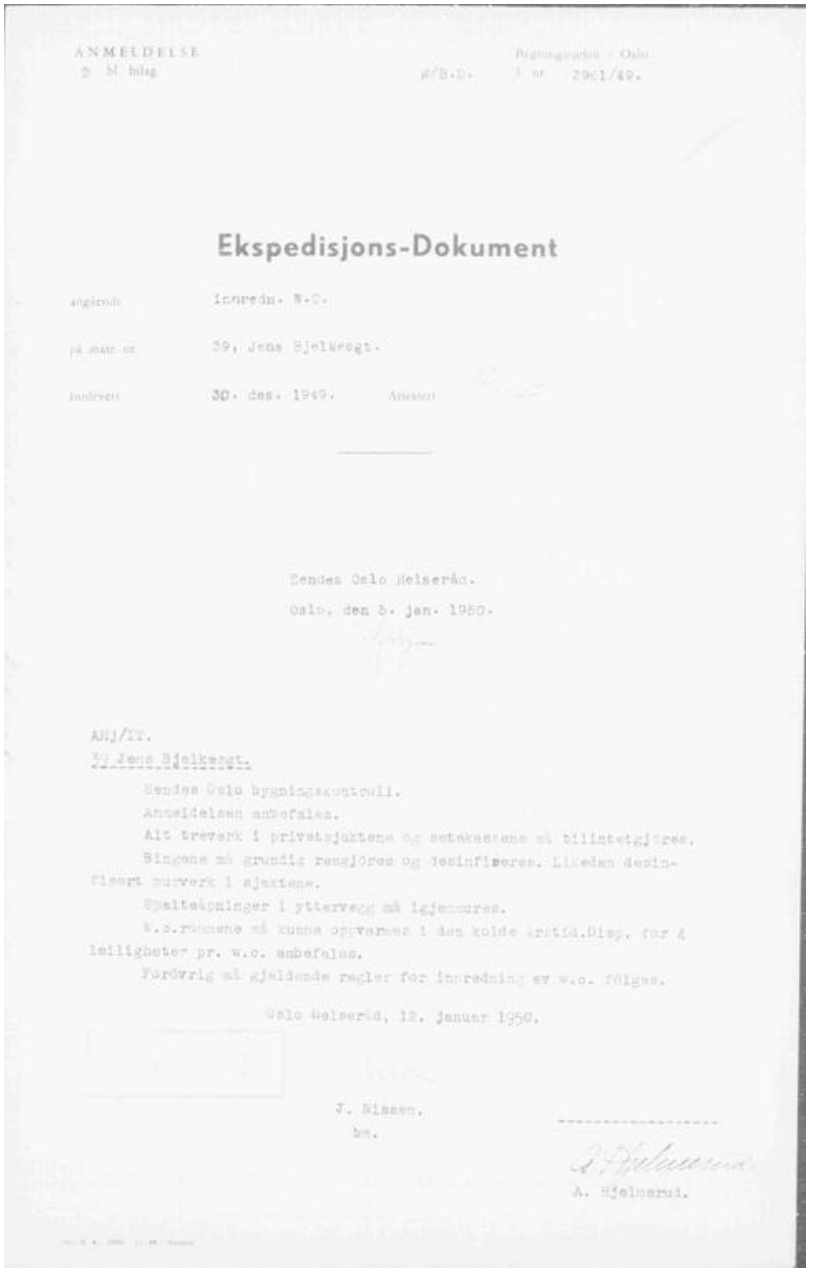
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Fredrik Lund Larsen, Jens Bjelkes gate 39 B, 0578 OSLO, sjef-fredrik@hotmail.com



ANMELDELSE
§ M. bilag

Bygningsrådet i Oslo
§/B.D. J. nr 2961/49.

Ekspedisjons-Dokument

angående Innredn. W.C.

på matr.nr 39, Jens Bjelkesgt.

innkvert 30. des. 1949. Ansøkn.

Sendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 5. jan. 1950.

AHJ/IT.
Vj Jens Bjelkesgt.

Sendes Oslo bygningskontroll.
Anmeldelsen anbefales.
Alt treverk i privetsjaktene og setekassene må tilintetgjøres.
Bingene må grundig rengjøres og desinfiseres. Likeledes desinfiseret murverk i sjaktene.
Spalteåpninger i yttervegg må igjenmures.
W.C.rommene må kunne oppvarmes i den kolde årstid.Disp. for 4 leiligheter pr. w.c. anbefales.
Forøvrig må gjeldende regler for innredning av w.c. følges.

Oslo Helseråd, 12. januar 1950.

J. Nissen.
km.

A. Hjelmerud.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Henrik Ibsgate 19[illegible] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Sammenslåing av leiligheter, innr. bad og w.c.

Adresse	Matr.nr.	Løpenr.
Jens Bjelkes gate 39		85/288

Bygaherre:
Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8
0551 OSLO 5

Ansvarshavende:
O.ing. Arnfinn Meisfjord
c/o Selmer Puruholmen
Postboks 5101 - Majorstua
0301 OSLO 3

THE/tfn

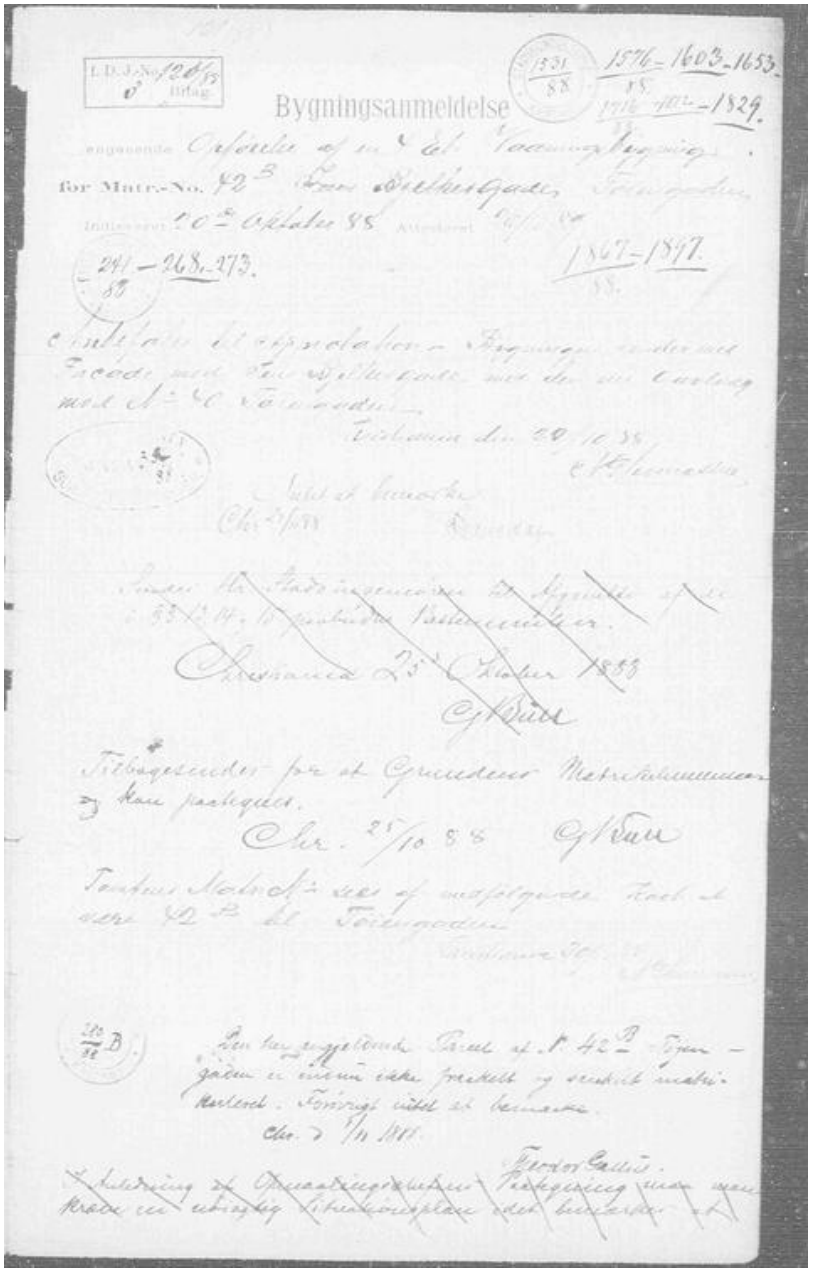
Dato: 7.okt.1987

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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



L.D.S. No. 126/55 Stiftg.

Bygningsanmeldelse

1531/88 1576-1603-1653.
55
1716-1802-1829.

angaaende Opførelse af en Et Vaaningshygning.

For Matr.-No. 42 B Enge Dalsbergsgade, Tøiengaden

Indtegnet 20 Oktober 88 Attesteret 25/10 88

241-268-273. 1867-1877
88. 55.

Undertegnede erklærer Bygningen vedkommende Facade med Sokkel vil blive udført i Overensstemmelse med Nr. 42 Tøiengaden.

Christiania d. 20/10 88

C. F. Thomsen

Intet at bemærke
Chr. 24/10 88 Kjendes

Som Kommunalingeniør D. Hjemler jeg mig intet at bemærke ved Bygningens Beliggenhed.

Christiania 25 Oktober 1888

C. J. Bull

Tilbagesendes paa de Grundeier Matrikulsnummeret bemærket.

Chr. 25/10 88 C. J. Bull

Tømrermester Mahrdt sees af nedfølgende Tegning at ville opføre 42 B Bl. Tøiengaden

Christiania 26/10 88 C. F. Thomsen

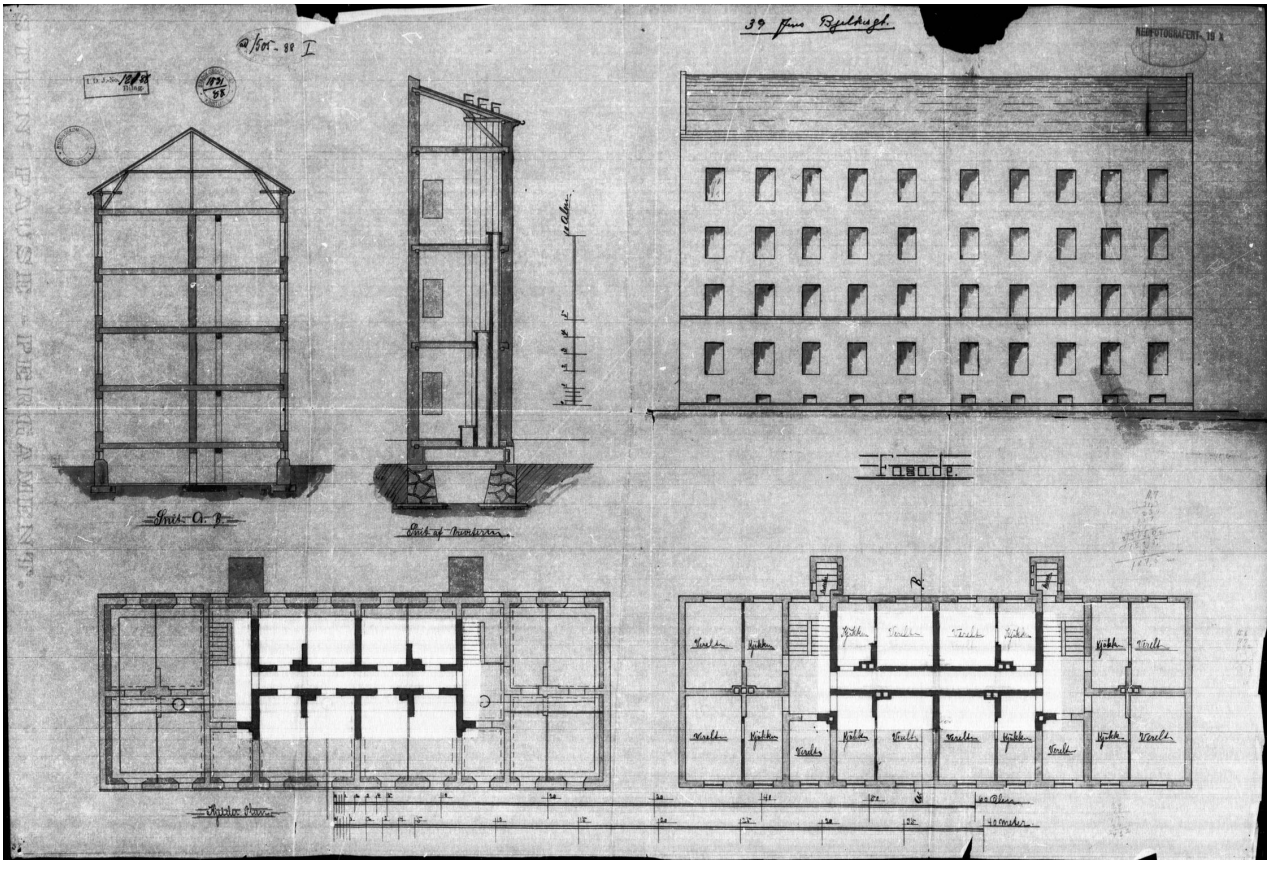
26/10 88 B.

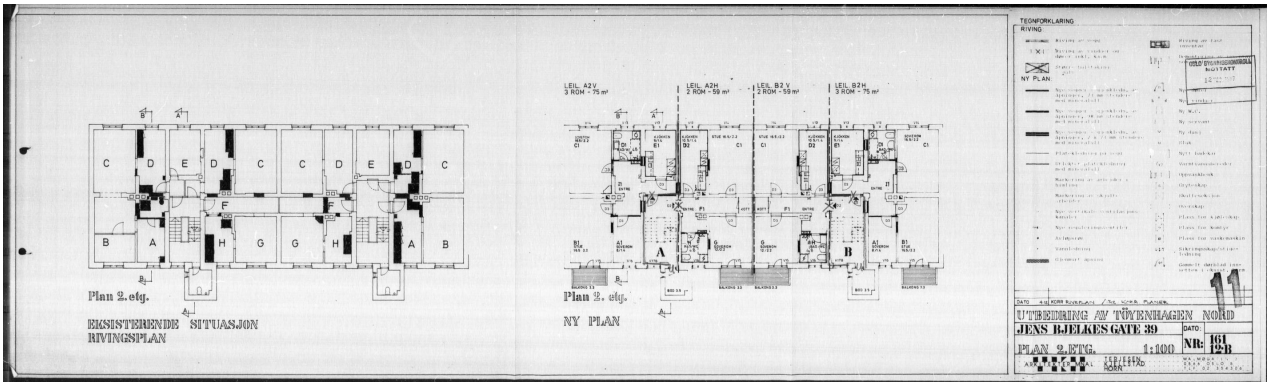
Den her omhandlede Parcel af N. 42 B Enge-gaden er endnu ikke fradelt og saaledes matrikuleret. Tilsvarende intet at bemærke.

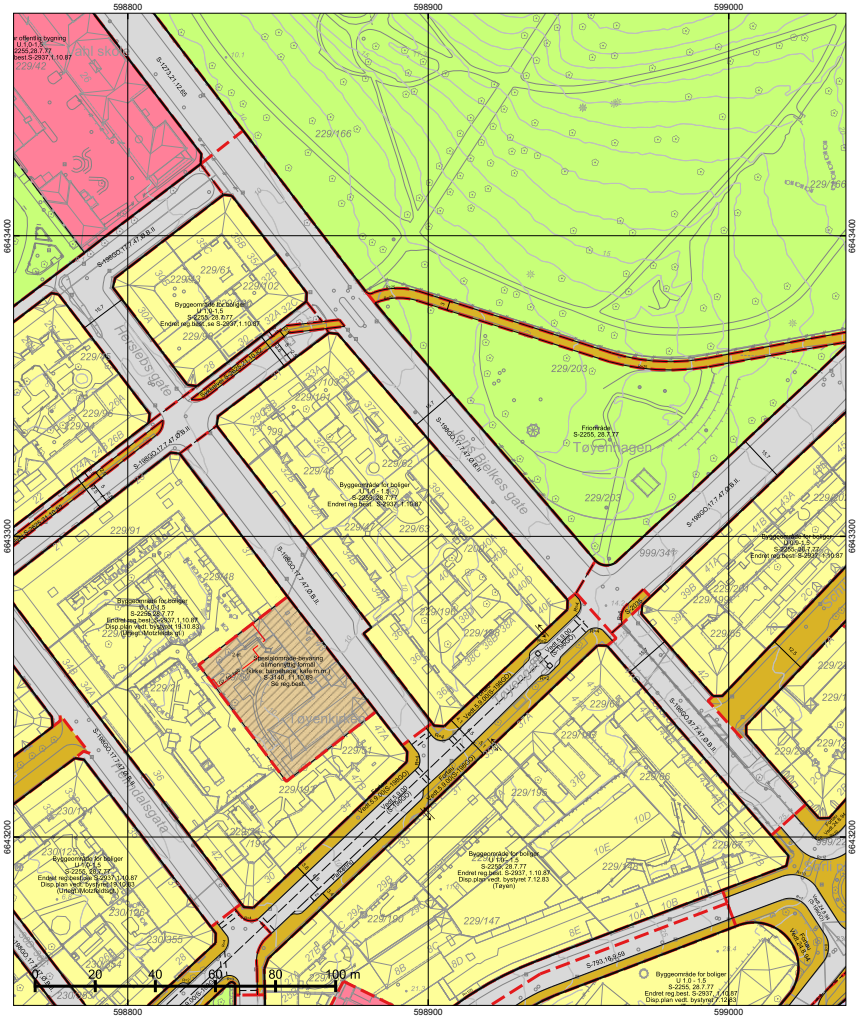
Chr. 2 / 11 1888.

Theodor Caltzø.

I Anledning af Opmaalingsforretningen Tegningen maa man kræve en udvidet Situationsplan over Bebyggelsen.




Plan 2.etg.
EKSISTERENDE SITUASJON
RIVINGSPLAN
LEIL. A2V
3 ROM - 75 m²
LEIL. A2H
2 ROM - 59 m²
LEIL. B2.V
2 ROM - 59 m²
LEIL. B2.H
3 ROM - 75 m²
Plan 2. etg.
NY PLAN
TEGNFORKLARING
RIVING
NY PLAN
UTBEDRING AV TØYENHAGEN NORD
JENS BJELKES GATE 39
PLAN 2.ETG.
1:100
NR: 161
12B



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- RbBevaringGrense
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 13.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

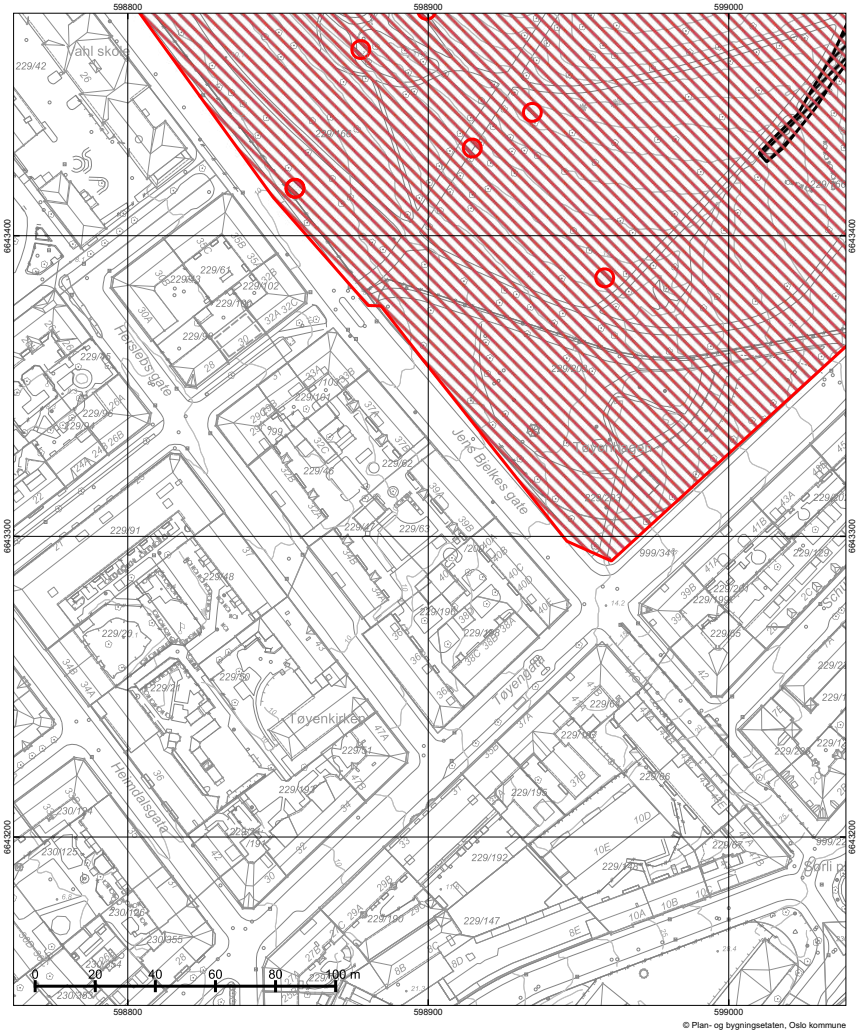
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138465/ 86505589
Deres ref.: 41245/ KAFR@MSNOP
Adresse: JENS BJELKES GATE 39B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/63

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

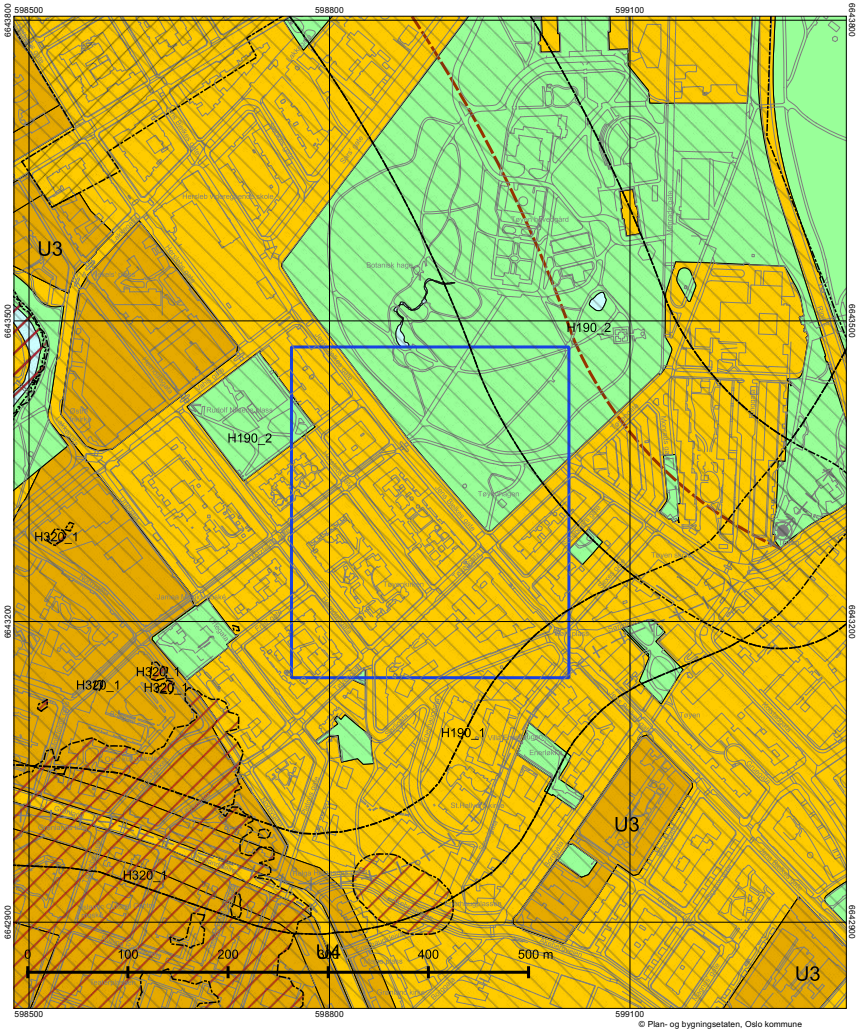
Dato: 13.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138465/ 86505589
Deres ref.: 41245/ KAFR@MSNOP
Adresse: JENS BJELKES GATE 39B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/63

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138465/86505589
Deres ref.: 41245/ KAFR@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

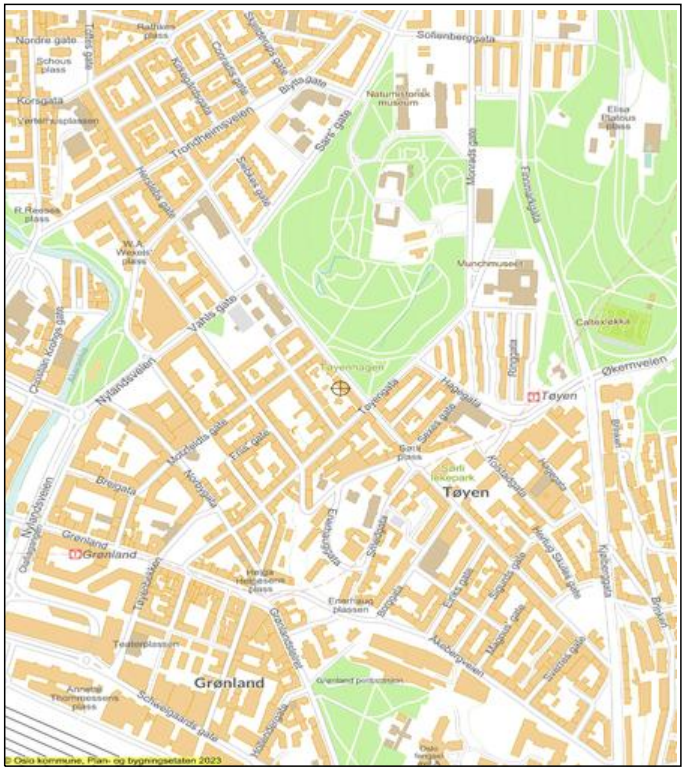
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Jens Bjelkes gate 39 B
Gnr bnr : 229 / 63

Bydel : GAMLE OSLO
Skolekrets (2020/2021): Vahl



Dato: 13.02.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0093/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jens Bjelkes gate 39B 0578 OSLO

Betegnelse: Gnr 229, bnr 63 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no