NORDVIK

Tore Hunds vei 23

3 soverom | 131 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Tore Hunds vei 23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Bilder
33	Om boligen
46	Nabolagsprofil
48	Vedlegg
73	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.08.2026









Nøkkelinformasjon

Et helt spesielt hjem i Lille Tøyen Hageby over 4 plan | Oppgradert m/arkitekttegnede løsninger | 2 uteplasser/hager

Prisantydning	**17 500 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**17 561 166,-**
Fellesgjeld	**52 307,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 483,-**
BRA-i	**131 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1919**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

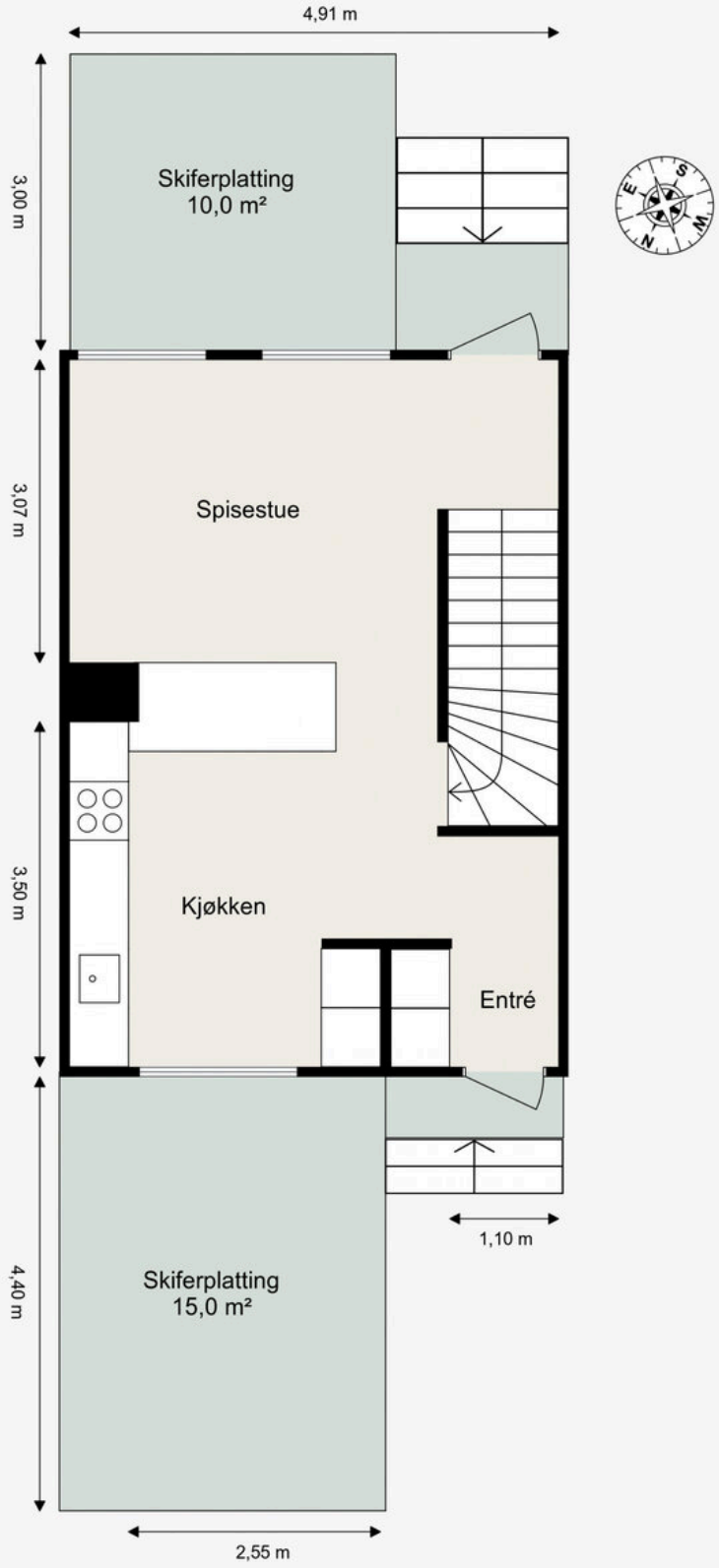
En sjelden og sjarmerende bolig i idylliske Lille Tøyen Hageby, med to private uteplasser som til sammen skaper en grønn og skjermet oase på hver sin side av boligen. Her kan du følge solen gjennom dagen, med hage og uteplass mot indre gårdsrom samt en hyggelig uteplass ved inngangssiden.

Lille Tøyen hageby er nærmest et eldorado for barnefamiler med store friarealer og lekeplasser mellom husene, lokal kafe inne på området og et svært inkluderende og sosialt nabofelleskap.

Høydepunkter:
Svært sjarmerende og vakre rom
Egen hage og uteareal på begge sider av boligen
Gode solforhold fra morgen til kveld fordelt på uteplassene
Mulighet for 4 soverom
Ombygget og oppgradert 2014/2015
Arkitekttegnede og påkostede løsninger

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm



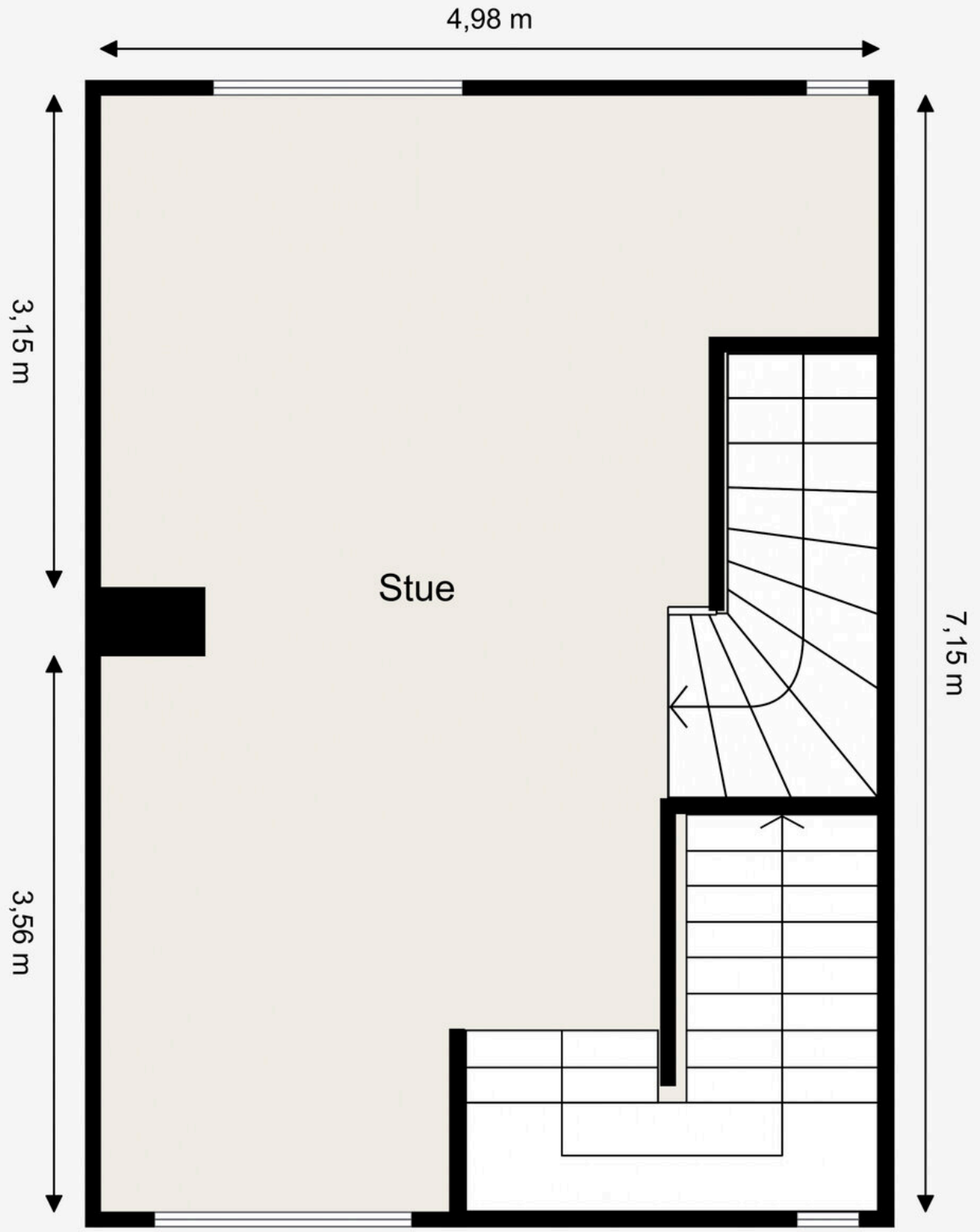
1. etasje
Tore Hunds vei 23

taksator
Finn H. Bjørntvedt
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm



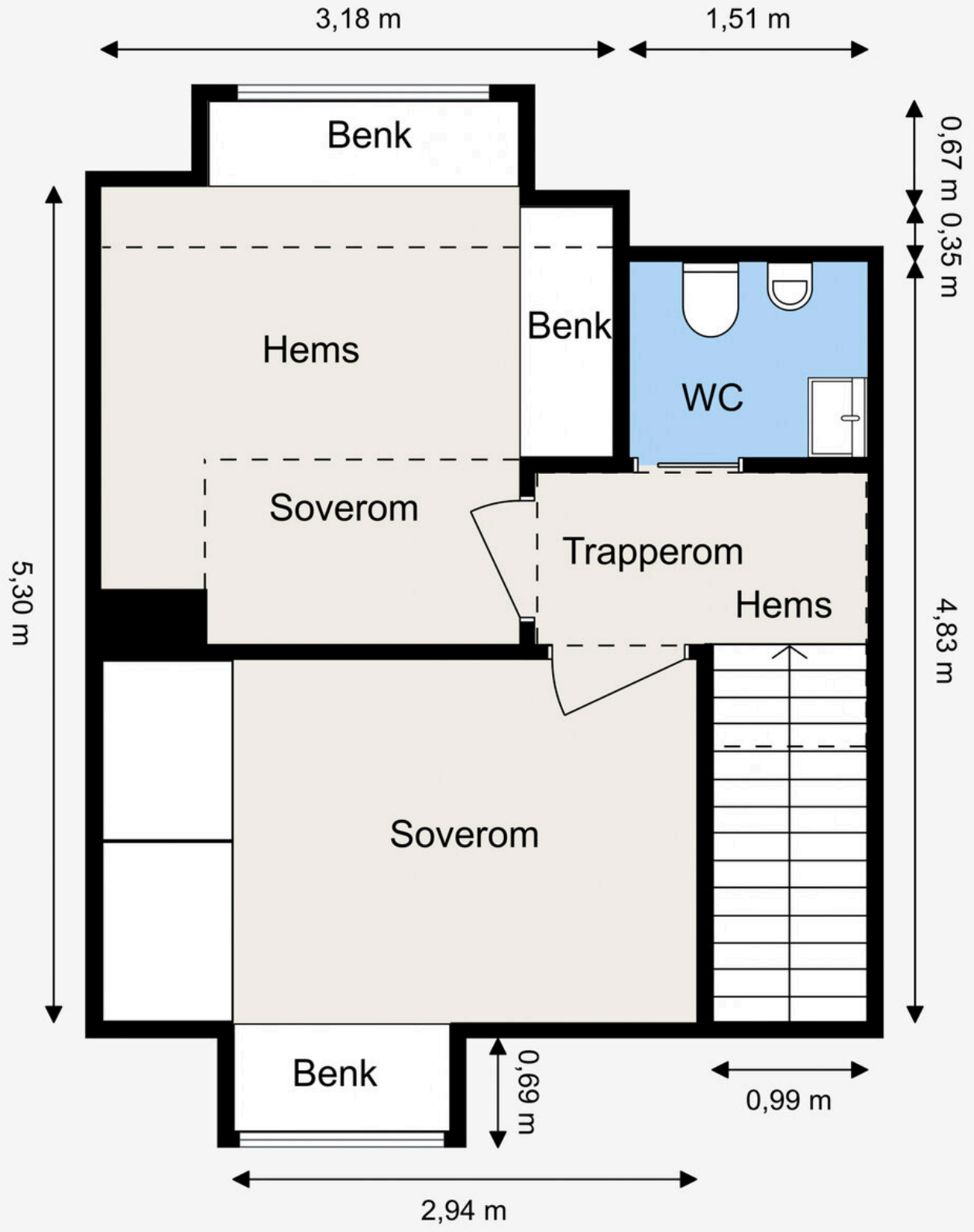
2. etasje
Tore Hunds vei 23

taksator
Finn H. Bjørntvedt
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 25 kvm
Total BRA: 25 kvm



Loft
Tore Hunds vei 23

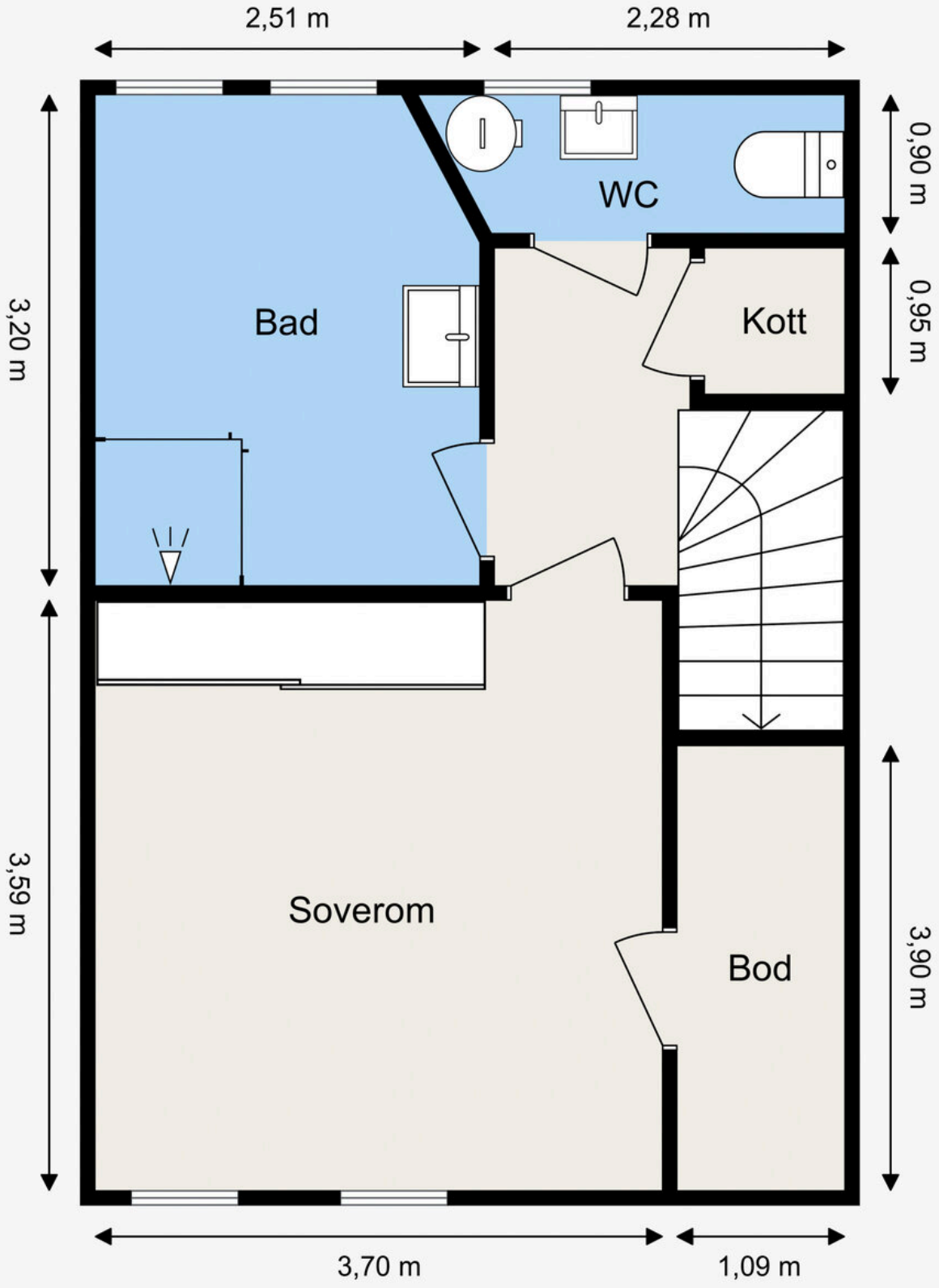
taksator

Finn H. Bjørntvedt
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm



Kjeller
Tore Hunds vei 23

taksator
Finn H. Bjørntvedt
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

1. etasje

















Kjøkkenet er fra Drømmekjøkkenet og ligger i åpen løsning mot spisestuen.





Innredningen har sorte fronter, granittbenkeplate med underlimt kjøkkenbeslag og en bred og romslig kjøkkenøy som gir både arbeidsflate og oppbevaring.

Det er integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt avtrekksvifte i stålhette. Belysning utover fuglelampen medfølger. Armaturet er i messing og fra Dornbracht.





Armaturet i messing fra Dornbracht står godt til den blanke sorte granittbenken.





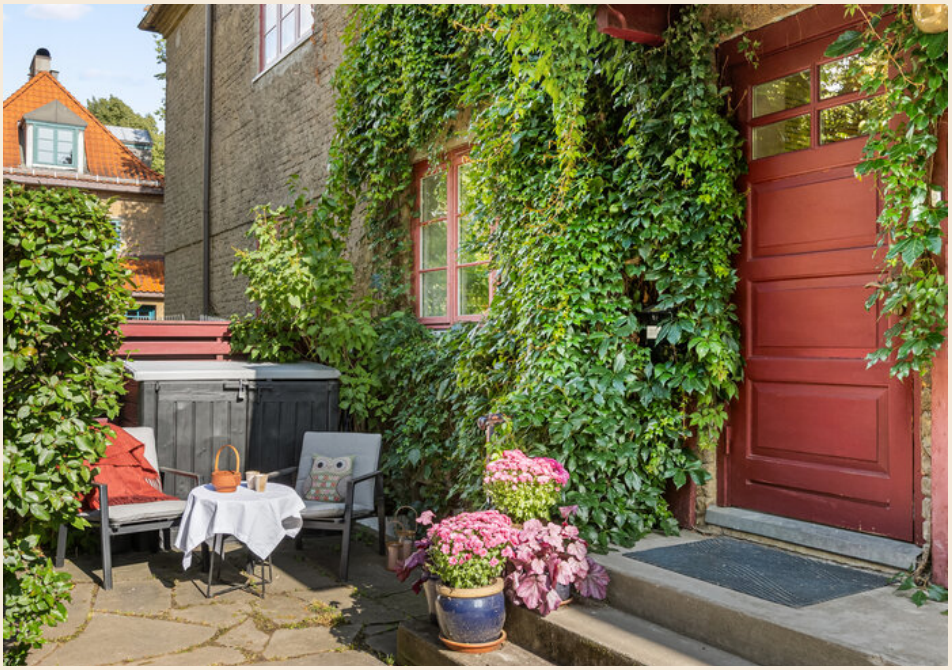
Kjøkkenet har waterguard/aquastop og komfyrvakt. Den åpne løsningen bidrar til å knytte kjøkkenet sammen med spisestuen til en stor sosial sone.

Her får du et stilrent kjøkken med rikelig av skap- og benkeplass. Belysning utover Fuglelampen medfølger.





Ved inngangssiden ligger en skiferplatting på ca. 15 m², skjermet av frodig vegetasjon og den karakteristiske fasaden.





Her er det god plass til utemøbler og en hyggelig sittegruppe.

1 og 2. etg.2.jpg

2. etasje









Loftsetasje



Under vinduet er det en lys og hyggelig sitteplass.





Farge- og materialvalgene er både varierte, spennende og nøye utvalgt for å spille på godt sammen.

Hemsen henger oppunder taket og har plass for seng og litt plass til leker og småting.



Loftet har eget toalettrom med toalett, bidé og servant. Servanten ble skiftet i 2026. Rommet har naturlig avtrekk via ventil i knevegg.





Det andre loftssoverommet har tilsvarende plassbygde løsninger fra 2021 med soveplass i høyden, integrerte sittebenker (de hvite kan trilles ut og brukes som bord) med mye oppbevaring og arbeidsbenk.

Løsningen er utformet for å frigjøre gulvplass og gir rommet gode bruksmuligheter.




GAME ZONE
LOADING...

Kjelleretasje



Kjelleretasjen består av trappegang, bad, separat toalett, bod, kott og et rom som i dag benyttes som soverom. Rommet har godkjente rømningsvinduer (med unntak av krav om fastmontert stigtrinn for å møte krav om maks 1 meter fra gulv til underkant vindu).



Badet ble flislagt i regi av tidligere eier i 2013 og har flislagte vegger og gulv med varmekabler. To vinduer slipper inn naturlig lys.



Nærområde



I enden av hagebyen ligger Hasle barneskole, mens det er ungdomsskole få minutter unna på Hasle. Det er også flere gode barnehager i området.





Inne på området ligger kaféen Lille, en filial av Åpent Bakeri, som brukes flittig av hagebyens beboere og er åpen alle dager i uken.

Styret har fått utarbeidet en helhetsplan for borettslagets felles uteområder i samarbeid med Asplan Viak og Vardehaugen Arkitekter.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0469/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Tore Hunds vei 23, 0576 OSLO
Gnr 128, bnr 48 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 130 i Lille Tøyen Hageby Borettslag, org.nr. 953130750

Selgere
Haavard Gulbrandsen
Lena Ulvestad

Kjøpesum og omkostninger
17 500 000,- (Prisantydning)
52 307,- (Andel av fellesgjeld)
---
17 552 307,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 859,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 561 166,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 576 166,- (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
1919

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 131 kvm
Totalt BRA: 131 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 35 kvm. Trappegang, kott, bod, separat toalett, bad, soverom.
Total BRA: 35 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entre/spisestue/kjøkkenløsning.
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 15 kvm. Platting ved inngangssiden.
TBA: 10 kvm. Platting fra spisestuen og hage.

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Stue m/trapp.
Total BRA: 35 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Trapperom, separat toalett, 2 soverom.
Total BRA: 25 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

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

Solforhold
Selger informerer om gode solforhold sommerstid, med sol i hagen i det indre gårdsrommet fra morgenen og til sent på ettermiddagen. Uteplassen på forsiden av bygget har sol på ettermiddagen og kvelden.

Innhold
Boligen er en svært innholdsrik leilighet over fire plan, med en særegen planløsning og mye karakter. Leiligheten ble omfattende oppgradert i 2014/2015 ved hjelp av lokal entreprenør. I 1. etasje ble det lagt nytt gulv og etablert nytt kjøkken, samtidig som planløsningen ble åpnet opp mot gang og kjeller ved blant annet fjerning av vegger og montering av glassrekkverk. Tilsvarende grep ble utført i 2. etasje, hvor det også ble lagt ny parkett. På loftet ble det etablert to separate soverom, og samtlige etasjer fikk nyoppussede overflater. I 2021 ble det i tillegg etablert arkitekttegnede, plassbygde løsninger på begge loftssoverommene.

1. ETASJE
Entré:
Boligen har inngang i 1. etasje til en åpen entrésone med god forbindelse videre mot kjøkken og spisestue. I forbindelse med oppgraderingen i 2014/2015 ble planløsningen åpnet opp mot gang og kjeller, blant annet ved fjerning av vegger og montering av glassrekkverk. Dette bidrar til en lysere og mer åpen romfølelse mellom etasjene. Etasjen har en romhøyde på ca. 2,60 meter.

Kjøkken:
Kjøkkenet fra Drømmekjøkken ble etablert i 2014/2015 og ligger i åpen løsning mot spisestuen. Innredningen har benkeplate i massiv sort granitt med underlimt kjøkkenbeslag og en romslig kjøkkenøy som gir både arbeidsflate og oppbevaring. Det er integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt avtrekksvifte i stålhette. Ved vinduet er det etablert en plassbygget benk med pute i skinn, og kjøkkenet har waterguard/aquastop og komfyrvakt. Materialvalgene med benkeplater i sort grantitt, messingarmatur fra Dornbracht og de medføfølgende taklampene (Fuglelampen på kjøkknet følger ikke med) gir kjøkkenet karakter og et flott særpreg. Hvitevarer fra Siemens. Den integrerte sittebenken med pute trukket i brunt skinn får herlig morgensol.

Spisestue:
Spisestuen ligger i direkte tilknytning til kjøkkenet og har svært god plass til et stort spisebord med plass til både familie og gjester. Det åpne romforløpet gjør at kjøkken og spisestue oppleves som en naturlig, sosial sone, samtidig som synlige teglflater og malt panel gir rommet karakter. Det er pipeløp i stuen og mulighet for å etablere ildsted.

Fra spisestuen er det direkte utgang til en skiferlagt uteplass på ca. 10 m^2 og videre til hagen, noe som gir en svært fin forbindelse mellom inne- og utearealene.

2. ETASJE
Stue:
2. etasje består i hovedsak av en stor og luftig stue. Etasjen ble oppgradert i 2014/2015 med ny parkett og nymalte overflater, og planløsningen ble samtidig åpnet opp for å skape et mer sammenhengende og luftig oppholdsrom.

Stuen har svært gode møbleringsmuligheter med plass til flere soner, for eksempel en romslig sofagruppe, lesekrok og arbeidsplass. Vinduer på begge sider bidrar med godt dagslys, mens trappeløpene mellom etasjene gir rommet en særegen og spennende karakter. Romhøyden er ca. 2,64 meter. Tilstandsrapporten opplyser at det med enkle grep kan etableres et ekstra soverom i hjørnet av stuen ved trappen opp til loftet. Også her er det mulig å etablere ildsted.

3. ETASJE
Loftet er innredet med to separate soverom, trapperom og separat toalett. Etasjen har skråhimlinger og en romhøyde på opptil ca. 4,06 meter, noe som gir en særegen romfølelse og har gjort det mulig å utnytte høyden på en svært god måte.

Soverom 1:
Det ene soverommet ble i 2021 utstyrt med en arkitekttegnet, plassbygget løsning som utnytter både høyde og gulvareal svært effektivt. Her er det etablert soveplass i høyden, omfattende oppbevaring i skap og skuffer samt integrerte sittebenker. Fleksible moduler kan benyttes som blant annet kommoder, stoler og bord.

Garderobeløsningen har også en særegen detalj med klatremulighet langs skapfronten opp til de øvre hyllene, noe som både er praktisk og gir rommet et lekent uttrykk.

Soverom 2:
Det andre loftssoverommet har tilsvarende plassbygde løsninger fra 2021 med soveplass i høyden, oppbevaring i skap og skuffer samt integrert benk. Løsningen er utformet for å frigjøre gulvplass og gir rommet gode bruksmuligheter.

Loftet ble i 2014 delt inn med lettvegg slik at det ble etablert to separate soverom.

Separat toalett:
Loftet har eget toalettrom med toalett, bidé og servant. Servanten ble skiftet i 2026. Rommet har naturlig avtrekk via ventil i knevegg.

KJELLER
Kjelleretasjen består av trappegang, bad, separat toalett, bod, kott og et rom som i dag benyttes som soverom. Innredning av kjeller og loft fikk ferdigattest i 1998. Rommet som benyttes som soverom er på godkjente tegninger angitt som hobbyrom/bod, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring til soverom. Godkjent søknad og påfølgende ferdigattest fra 1998 angir dog at kjeller blir innredet med boligrom og godkjent rømningsvindu.

Rom benyttet som soverom:
Romslig rom med flere vinduer og garderobeskap, i dag benyttet som soverom. Rommet ble malt i 2025 og har god plass til seng og øvrig ønsket møblement.

Baderom:
Badet ble flislagt i regi av tidligere eier i 2013 og har flislagte vegger og gulv med varmekabler. Det er innredet med servant med servantskap, to svingbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Servantskap og servant ble fornyet i 2026.

Separat toalett:
Kjelleren har i tillegg separat toalettrom med servant og toalett, noe som er praktisk i en bolig fordelt over flere plan.

Bod og kott:
Etasjen har både bod og kott som gir gode interne oppbevaringsmuligheter.

UTEOMRÅDER
Uteområdene er en stor kvalitet ved boligen og bidrar til en sjelden kombinasjon av leilighet og hageføelse. Boligen disponerer uteareal på begge sider, med til sammen ca. 25 m² skiferlagte uteplasser i direkte tilknytning til boligen.

Ved inngangssiden ligger en skiferplatting på ca. 15 m², skjermet av frodig vegetasjon og den karakteristiske fasaden. Her er det god plass til utemøbler og en hyggelig sittegruppe. Selger opplyser om sol på denne uteplassen på ettermiddagen og kvelden sommerstid.

Fra spisestuen er det direkte utgang til ytterligere en skiferplatting på ca. 10 m² med videre adkomst til hagen. Uteområdet er grønt, frodig og skjermet, med gode muligheter for både spiseplass, lek og avslapning. Selger opplyser om sol i hagen i det indre gårdsrommet fra morgenen og til sent på ettermiddagen sommerstid.

Borettslaget har tre lekeplasser i hagebyen, trampoliner og basketbane, grusbane som brukes til alt fra fotball til pétanque sommerstid, og som
skøytebane på vinteren.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkenet ble oppgradert i 2014 og har innredning fra Drømmekjøkkenet, granittbenkeplate med underlimt kjøkkenbeslag og kjøkkenøy. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot spisestuen og har integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er også plassbygget benk ved vinduet. Avtrekksvifte er montert i stålhette, og det er waterguard/aquastop i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Bad i kjeller:
Flislagt bad som ble oppgradert i regi av tidligere eier i 2013. Badet har flislagte vegger og gulv med varmekabler, heldekkende servant med servantskap, to svingbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Toalett på loft:
Innredet med servant, bidé og toalett. Rommet har naturlig avtrekk via ventil i knevegg.

Toalett i kjeller:
Innredet med servant og toalett.

Tekniske installasjoner:
- Naturlig ventilasjon med avtrekk over tak/til yttervegg og tilluft via veggventiler.
- Vannledninger i kobber fra 2013 ved bad og plastrør fra 2014 ved kjøkken.
- Avløpsrør hovedsakelig i plast, med antatt eldre støpejernsrør under deler av kjellergulvet.
- 120 liters varmtvannsbereder fra 2014 i kjøkkenbenk.
- 120 liters varmtvannsbereder fra 2015 i separat toalett i kjeller.
- Teglsteinspipe rehabilitert av borettslaget i 2013.
- Elektrisk anlegg med 3 x 40 A hovedsikringer og digitale jordfeilautomater.
- Elektrisk oppvarming med varmekabler i alle gulv med unntak av i dusjsonen på badet.
- Røykvarslere og pulverapparat.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ytterdører - Dør til hagen
Tilstandsvurdering: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

- Rom under terreng - Underetasje
Tilstandsvurdering: Grunnmur i kjeller er utført i tegl/betong og er uisolert. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktproblemer eller andre skader ved befaringen. Konstruksjonen har ikke utforede vegger eller tilfarergulv som gir egnet sted for hulltaking, og hulltaking er derfor ikke utført. For rom under terreng kan hulltaking unnlates når konstruksjonen er av mur eller betong. Rommet skal da vurderes ut fra blant annet observasjoner, materialbruk og fuktkontroll.

- Dokumentasjon for våtrom
Tilstandsvurdering: Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av vanntett sjikt.

- Overflater, vegger og himling
Tilstandsvurdering: Badet er fra 2013. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av vegger og vanntett sjikt. Skjulte løsninger kan derfor ikke verifiseres.
- Overflater gulv

Tilstandsvurdering: Badet er fra 2013 og har ukjent oppbygging. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type vanntett sjikt. Skjulte løsninger og tettesjiktets utførelse kan derfor ikke verifiseres. Manglende dokumentasjon gir grunnlag for TG 2 under dokumentasjon for våtrom etter NS 3600:2025.

- Avtrekk/ventilasjon
Tilstandsvurdering: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Ventilasjonen kan periodevis være begrenset, noe som kan gi redusert utskifting av luft og lukt fra toalettrommet.

- Innvendige avløpsrør
Tilstandsvurdering: Deler av avløpsanlegget er skjult og har begrenset mulighet for visuell kontroll. Det antas at deler av bunnledningen under kjellergulvet består av eldre støpejernsrør. På bakgrunn av alder vurderes deler av avløpsanlegget å ha usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vanntett sjikt, membran og sluk
Tilstandsvurdering: Badet i kjeller ble flislagt i regi av tidligere eier i 2013. Eksisterende sluk ble ikke skiftet i forbindelse med arbeidene, og slukets alder er ukjent. Det er ikke synlig membran/tettesjikt i sluket. Sluket er bygget opp over flere nivåer, med en uvanlig løsning hvor det er benyttet foringsring over eksisterende sluk. Tett forbindelse mellom vanntett sjikt og sluk kan ikke påvises, og løsningen vurderes som mangelfull med hensyn til sikker tettefunksjon. NS 3600 angir TG 3 når vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon eller når vanntetting mellom tettesjikt og sluk mangler.

Det er i tillegg registrert et hjelpesluk i dusjsonen. Avløpet fra hjelpesluket er ikke tilkoblet sluket midt på gulvet, og det er ikke kjent eller dokumentert hvor avløpsledningen er ført. Avløpsføringen og tilkoblingen kan derfor ikke kontrolleres eller verifiseres. NS 3600 stiller krav om undersøkelse av sluk, avløp og avrenningsfunksjon i våtrom.

På bakgrunn av samlet utførelse og usikker tettefunksjon vurderes punktet «Sluk, membran og tettesjikt» til TG 3.

- Ventilasjon
Tilstandsvurdering: Badet mangler avtrekkspunkt/ventilasjon. Manglende avtrekkspunkt i våtrom er kriterium for TG 3 etter NS 3600:2025.

- Avtrekk/ventilasjon
Tilstandsvurdering: Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav. Konsekvens er mangelfull ventilasjon kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og økt belastning fra lukt og fukt i rommet.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

I tillegg til beboerparkering så disponerer borettslaget ett visst antall parkeringsplasser som fordeles etter ansiennitet.

Modernisering og påkostninger
Boligen ble omfattende oppgradert i 2014/2015 ved hjelp av lokal entreprenør. I 1. etasje ble det lagt nytt gulv og etablert nytt kjøkken. Planløsningen ble samtidig åpnet opp mot gang og kjeller, blant annet ved fjerning av vegger og montering av glassrekkverk for å skape en lysere og mer åpen løsning.

Tilsvarende grep ble utført i 2. etasje, hvor det også ble lagt ny parkett. På loftet ble det satt opp lettvegg for å etablere to separate soverom i stedet for én loftstue. Samtlige etasjer fikk samtidig nymalte overflater.

I 2021 ble arkitekt engasjert for å utforme skreddersydde løsninger på begge soverommene på loftet. Det ble etablert plassbygde løsninger med soveplasser i høyden, omfattende oppbevaring i skuffer og skap, integrerte sittebenker og fleksible moduler som kan benyttes som blant annet kommoder, stoler og bord. På det ene soverommet er garderobeløsningen utformet med klatremulighet opp langs skapfronten til de øvre hyllene.

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?
Nei
Eventuell kommentar: bad ble pusset opp av tidligere eier, men vi vet ikke om dette var faglært arbeid eller egeninnsats.

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?
Nei

Eventuell kommentar: borettslaget har ansvar for tak og fasade og fører løpende vedlikehold.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vital Elektro, el-kontroll og nytt sikringsskap. Se boligmappa.no

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: loft og kjeller ble utbygd før vi overtok.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeider selger har utført i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Finn Halvor Bjørntvedt

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1919 og er en vertikaldelt flermannsbolig/rekkehus oppført i mur- og trekonstruksjoner. Fundamenteringen antas å være utført på faste masser/fjell, med grunnmur av betong og teglstein. Ytterveggene er oppført som hulmurkonstruksjoner. Etasjeskillene består av trebjelkelag, mens kjelleren har støpte gulv på komprimerte masser. Taket er valmet, utført i trekonstruksjon og tekket med takstein.

Vinduer har trekarmer med isolerglass, hovedsakelig fra 1994. Ett soveromsvindu på loftet ble skiftet i 2025. Boligen har inngangsdør samt egen dør ut mot hagen. Innvendig går boligen over fire plan, forbundet med malte tretrapper med glassrekkverk. Teglsteinspipen ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2013.

Ved inngangssiden er det en skiferplatting på ca. 15 m². Fra spisestuen er det utgang til ytterligere en skiferplatting på ca. 10 m² med videre adkomst til hage.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, herav:
- Kjøleskap
- Komfyr/stekeovn
- Ventilator
- Oppvaskmaskin

Selger opplyser om eldre kombinert vaskemaskin/tørketrommel kan medfølge dersom ønskelig.

Fryseskap medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Ballroom- lamper fra Design By Us ved trappeløftet i stue.
- Fuglelampen på kjøkken
- Fastmonterte hyller i stue i 2. etasje.

Følgende gjelder for øvrig om belysning:
På kjøkken medfølger om ønskelig takspots, lamper over kjøkkenøy og kjøkkenbord.
I stuen medfølger takspots
På loftet medfølger spotter på rommet med tapet, og vegglampe over seng i det andre soverommet.
I kjelleren medfølger alt (utenom nattbordslamper)

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
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler i gulvene, med unntak av i dusjsonen på badet I tillegg har boligen teglsteinspipe som ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2013. Det er ikke montert ildsted i boligen i dag.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 403 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 483,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene utgjør totalt kr 5 483,- per måned og fordeler seg slik:

Ordinære felleskostnader: kr 4 592,-
Renter og avdrag på fellesgjeld: kr 475,-
Kollektiv avtale fiber/TV – Viken Fiber: kr 416,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet TV og bredbånd fra Altibox.
Kostnaden er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Lille Tøyen Hageby Borettslag består av 303 boligenheter. Bebyggelsen er oppført i perioden 1918–1923 og er registrert på Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg. Dette innebærer blant annet at det gjelder særskilte hensyn ved endringer av bygningsmassen. Borettslaget forvaltes av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF).

Borettslaget har egne ansatte til drift og vaktmestertjenester. Arbeidet omfatter blant annet rydding, plenklipping, snømåking og strøing, renhold, løpende vedlikehold av takstein og takrenner, oppfølging av lekeplasser og grøntområder samt øvrig vedlikehold av borettslagets fellesarealer.

Borettslaget disponerer også flere lokaler. «Melkebutikken» leies ut til borettslagets beboere, mens kolonialen leies ut til Åpent Bakeri og vaktmesterbrakka leies ut til Flow blomster. Melkebutikken benyttes som et beboerlokale og har elektronisk nøkkelløsning i forbindelse med utleie.
Borettslaget har avtale med Altibox/Viken Fiber om bredbånd og TV. Det ble inngått en ny toårsavtale fra 1. mars 2025 med Flex Medium, hvor beboerne kan velge mellom løsninger med TV eller kun bredbånd.

Parkering:
Borettslaget disponerer i overkant av 80 parkeringsplasser som leies ut til beboerne. Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet i borettslaget, og det opplyses at interessen er stor og ventelisten lang. Leiepris er opplyst til kr 550 per måned. Kjøring med motorkjøretøy på stikkveier og i indre gårdsrom er kun tillatt i forbindelse med av- og pålessing og nødvendig arbeid. Parkering på disse områdene er ikke tillatt.

Utført rehabilitering og større vedlikehold:
Borettslagets bygningsmasse er over 100 år gammel og krever løpende vedlikehold. Av større arbeider som er opplyst utført kan blant annet nevnes:

1995–2014: Rehabilitering av tak på alle bygninger i borettslaget.
2013–2014: Rehabilitering av alle piper.
2015: Rehabilitering av lekeplasser og aktivitetsområder.
2015–2020: Rehabilitering av forretningslokalene Kolonialen og Baker'n.
2018–2019: Rehabilitering av utleielokalet Melkebutikken.
2021: Mur ved fellesvei mot Ansgar Sørlies vei 25 ble tatt ned og bygget opp på nytt.
2022: Det ble trukket strømper i avløpsrør under deler av Ansgar Sørlies vei, og ytterligere rør ble inspisert med tanke på skader og behov for fremtidig utbedring. Det ble også oppført og rehabilitert flere utvendige trapper, samt

utført arbeider i lokalene til Åpent Bakeri.
2023: Deler av grusbanen på Øysteins plass ble drenert for å bedre håndteringen av overvann. Det ble videre utført arbeider med lydhimling hos Åpent Bakeri, rehabilitering av trapp, nytt gjerde rundt brakkeområdet, vedlikehold av gjerder og vegetasjon, utskifting av inngangsdør og vinduer samt reparasjoner av kloakk, takrenner og takstein. Taket på blokk H i Ansgar Sørlies vei 66–76 ble også reparert.
2024: Det ble blant annet utført utbedringer av hekker, hagedør og hager etter tidligere gravearbeider ved Øysteins plass samt vedlikehold og reparasjoner av takrenner. Brannsikringen i Melkebutikken ble ferdigstilt, og alarm ble koblet direkte til brannvesenet.
2025: Melkebutikken ble malt på dugnad av beboerne, samtidig som det ble arbeidet med bedre støydemping i lokalet. Det gjensto ved utarbeidelsen av årsmeldingen enkelte arbeider som var planlagt ferdigstilt i juni 2026.

Planlagte og kommende arbeider:
Styret har fått utarbeidet en helhetsplan for borettslagets felles uteområder i samarbeid med Asplan Viak og Vardehaugen Arkitekter. Planen skal blant annet omhandle forbedret overvannshåndtering, plassering av sykkelparkering og eventuelle skur, ivaretakelse av beplantning og oppgradering av belysningen. Planen er ment å være et langsiktig styringsverktøy, og eventuelle tiltak er forutsatt gjennomført gradvis over tid. Det har i forbindelse med arbeidet vært dialog med blant annet Byantikvaren, Bymiljøetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Det er videre behov for maling og behandling av borettslagets vinduer og ytterdører. Styret hadde innhentet fire tilbud på arbeidene og la saken frem for generalforsamlingen i mai 2026. Forslaget som forelå på generalforsamlingen, herunder forslag til gjennomføring og finansiering, ble imidlertid trukket, og det foreligger dermed ikke et endelig vedtak om dette prosjektet i de fremlagte dokumentene.

På generalforsamlingen i 2026 ble det samtidig vedtatt at styret skal utrede behovet for etterisolering rundt vinduer/vindusrammer frem mot en planlagt ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med maling og øvrig vedlikehold av vinduene. Det ble også vedtatt å gjennomføre én årlig dugnad på våren. Forslag om urbant landbruk på grusbanen ble ikke vedtatt, mens forslag om oppussing av brakka og oppgradering av belysning ble trukket.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Ved avhending av en andel har de andre andelseierne - og deretter andelseiernes og deres ektefellers/samboeres slektninger i rett opp- eller nedstigende linje - forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 52 307,-pr. 13.08.2026

Borettslaget har fellesgjeld i Svenska Handelsbanken AB NUF. Lånet er et serielån med 12 terminer per år:
Lånenummer: 83987151393
Långiver: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånetype: Serielån
Rentesats pr. 13.08.2026: 5,50 % p.a.
Antall terminer til innfrielse: 215
Første avdrag: 30.12.2025
Siste termin: 30.06.2044
Borettslagets saldo pr. 13.08.2026: kr 13 285 909,-
Andel fellesgjeld for denne boligen: ca. kr 52 308,-

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Lånenummer: 83987151393, Svenska Handelsbanken AB NUF
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.08.2026: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 215
Saldo per 13.08.2026: 13 285 909
Andel av saldo: 52 308
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2044)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 44 382,- pr. 13.08.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 2 761 056,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 177 952,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at

husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Styret fastsetter egne retningslinjer for dyrehold.

Borettslagets forsikring
FREMTIND FORSIKRING AS
Polisenr. 2209332

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 54 855 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er festet. Bortfester er Oslo Kommune.

Festetiden er 70 år regnet fra 01.11.1951. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 742 060,- per år.

Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Sist regulert i 2021, neste regulering er i 2031.

Styret har utredet muligheten for utløsning av festetomt fra Oslo Kommune. Utredningene viste at det verken er økonomisk realistisk eller lønnsomt å kjøpe tomten. Borettslaget anbefalte derfor å videreføre festeavtalen. Saken ble avgjort på ordinær generalforsamling i 2021. Festeavtalen med Oslo Kommune er videreført til 2031 (denne fornyes hvert 10. år)

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Tore Hunds vei 23 har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i området Lille Tøyen/Keyserløkka, med kort vei til Grünerløkka, Hasle og Tøyen. Her bor man i et etablert og rolig boligområde, samtidig som det er enkel tilgang til et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, serveringssteder og urbane møteplasser. Området passer godt for både barnefamilier, etablerere og andre som ønsker en kombinasjon av fredelige omgivelser og nærhet til byen.

Selger opplyser at det er supersøte naboer av den typen man helst ikke bør flytte fra. Som stiller opp når det er noe, som gjerne slår av en prat, uten at man føler at man må være sosial om man stikker nesa ut døra. Lille Tøyen Hageby er generelt som et eget lite samfunn hvor det er lett å bli kjent med naboer, men hvor du kan være så mye eller lite sosial som du ønsker.

Det er tre lekeplasser i hagebyen, trampoliner og basketbane, grusbane som brukes til alt fra fotball til pétanque sommerstid, og som skøytebane på vinteren.

Inne på området ligger kaféen Lille, en filial av Åpent Bakeri, som brukes flittig av hagebyens beboere. Med andre ord masse naturlige møteplasser. I tillegg arrangeres det alt fra sommerfest for små og store, julegrantenning, 17. mai-arrangement og bakgårdsmarkeder. Nytt av året er Grand Tour de Lille Tøyen, hvor man kan spise forrett, hovedrett og dessert i 3 ulike hagebyhjem, sammen med et utvalg andre hagebyboere. Mye hyggelig som skjer!

Det finnes og masse tilbud rett utenfor hagebyen, som dekker de fleste behov. Blant annet tre ulike dagligvarebutikker i området, i tillegg til to mindre, som er søndagsåpne. Tre gode bakerier/kaféer, ett i hagebyen, og to andre i nærheten. Utsalgssteder for f.eks. sushi, pizza og burgere, blomsterbutikk, apotek, vinmonopol osv. finner du også rett i nærheten.
Fra huset er det få minutters gange til ulike kollektivtilbud, som 60-bussen «rett utenfor gjerdet», 21-bussen på Hasle, og både Hasle og Ensjø t-banestasjoner i enkel gangavstand.

Tøyenbadet ligger få minutters rusletur i retning sentrum, og SATS få minutter unna i motsatt retning.
I enden av hagebyen ligger Hasle barneskole, mens det er ungdomsskole få minutter unna på Hasle. Det er også flere gode barnehager i området.

Offentlig kommunikasjon
Området har gode kollektivforbindelser. Nærmeste bussholdeplass er Hasle kirke, ca. 2 minutters gange fra boligen, med busslinje 60. Tøyen stasjon ligger ca. 6 minutters gange unna og betjenes av tog, mens Hasle T-banestasjon ligger ca. 9 minutters gange fra eiendommen og betjenes av T-banelinje 5. Det er i tillegg trikkeforbindelse fra Sofienberg, og Oslo S nås enkelt med kollektivtransport.

Skoler og barnehager
For barnefamilier er det et godt utvalg av skoler i nærheten. Hasle skole ligger ca. 0,5 km unna, mens Teglverket skole ligger ca. 1 km fra boligen. Kampen skole, Wang Ung Oslo og Fyrstikkalleen skole ligger også innenfor kort avstand. For elever på videregående nivå finnes blant annet Valle Hovin videregående skole og Hersleb videregående skole i området.

Det er også flere barnehager i nærområdet. Espira Marienfryd barnehage og Keyserløkka barnehage ligger begge ca. 0,5 km unna, mens Normannsløkka barnehage ligger ca. 0,6 km fra eiendommen. Dette gjør hverdagslogistikken enkel for familier med små barn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1926.

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

Videre foreligger:
- Ferdigattets for loftsarker, datert 06.01.1989.
- Ferdigattest for innredning av WC i 2. etasje, datert 23.01.1990.
- Ferdigattest for fasadeendring, datert 01.11.1995.
- Ferdigattest for innredning av loft og kjeller, samt endringer i 1, og 2. etasje, datert 08.01.1998.
- Ferdigattest for bruksendring av kjeller og loft, datert 11.09.2013.

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

Avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
Loft - tidligere soverom:
Loftet var tidligere innredet med ett soverom, som senere er delt/ominnredet til to soverom. Selve oppdelingen vurderes ikke som søknadspliktig.

Arealer godkjent som bod/tilleggsdel:
Arealet med skap ved entré samt arealet mellom trapp og separat toalett er på godkjente tegninger angitt som boder/tilleggsdel. Arealene er i dag innredet og benyttet som del av boligens hoveddel, herunder skap ved entré og del av trapperom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er omsøkt og godkjent.

Kjeller - rom benyttet som soverom:
Rommet som i dag benyttes og omtales som soverom, er på godkjente tegninger angitt som hobbyrom/bod, altså tilleggsdel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er omsøkt og godkjent.

I forbindelse med en byggesak fra 1994 ble det søkt om å omgjøre rom i kjelleren til boligrom. I byggetillatelsen ble det stilt krav om at minst ett rom i kjelleren skulle ha vindu som tilfredsstilte krav til rømning. Vinduene som ble utvidet i forbindelse med dette, er vinduene i rommet som i dag benyttes som soverom. På den godkjente byggetegningen er rommet likevel angitt som «hobbyrom/bod».

Rommet har to vinduer som tilfredsstiller dagens krav til rømningsvinduer, med unntak av kravet om maksimalt 1 meters avstand fra gulv til underkant vindu. Dette kan eventuelt kompenseres med fastmontert stigtrinn. Dersom rommet ikke er godkjent for varig opphold, kan det være mulig å søke om bruksendring med bakgrunn i unntaksreglene som gjelder for eldre boliger. Kjøper overtar uansett risiko og kostnader knyttet til manglende godkjenning og en eventuell søknad om bruksendring.

Se vedlagte approbasjon eller søk i Plan- og bygningsetatens saksinnsyn for ytterligere informasjon. Konferer megler ved spørsmål eller ønske om nærmere opplysninger.

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

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

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

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

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

301/128/48:
30.04.1954 - Dokumentnr: 5570 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
AVGIFTSBESTEMMELSER
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Nye vilkår

Nye vilkår

30.04.1954 - Dokumentnr: 5570 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

30.04.1954 - Dokumentnr: 5570 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
AVGIFTSBESTEMMELSER
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Nye vilkår

Nye vilkår

11.10.1965 - Dokumentnr: 14081 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

20.04.1971 - Dokumentnr: 6790 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

29.09.1975 - Dokumentnr: 18513 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1954 - Dokumentnr: 198 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:128 Bnr:9

27.04.1976 - Dokumentnr: 9019 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:128 Bnr:116

27.04.1976 - Dokumentnr: 9020 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:128 Bnr:117

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.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 140 418,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (fratrukket veiledning fra stylist kr 3.500,-) kr. 16 400,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 382,-
Utlegg foto - (anslaget inkl. foto formiddag og ettermiddag, dronebilder samt bilder fra leke- og ballplasser og nærområdet) kr. 10 000,-
Utlegg interiørveiledning(fratrukket tilrettelegging) kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 252 825,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. august 2026

Ansvarlig megler
Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99408100

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tore Hunds vei 23

Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 301 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	**6 min**
757 elever, 40 klasser	0.5 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	**12 min**
738 elever, 53 klasser	1 km
Kampen skole (1-7 kl.)	**14 min**
487 elever, 21 klasser	1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	**12 min**
380 elever, 13 klasser	0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	**14 min**
373 elever, 27 klasser	1.1 km
Valle Hovin videregående skole	**19 min**
Hersleb videregående skole	**21 min**

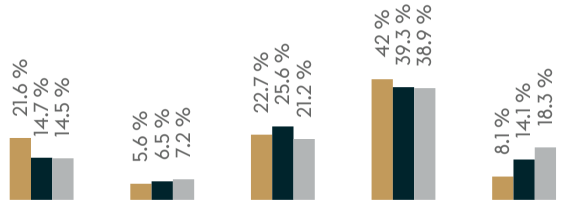
Offentlig transport

Hasle kirke	**2 min**
Linje 60	0.2 km
Tøyen stasjon	**6 min**
Linje RE30, R31	0.5 km
Hasle	**9 min**
Linje 5	0.8 km
Sofienberg	**15 min**
Linje 17	1.2 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3 km

Barnehager

Keyserløkka barnehage (3-5 år)	**7 min**
36 barn	0.5 km
Espira Marienfryd barnehage (1...	**6 min**
116 barn	0.5 km
Normannsløkka barnehage (1-5 å...	**7 min**
54 barn	0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Lille tøyen	1 min
Skjønnhaug skole	8 min
SATS Hasle	7 min
Fresh Fitness Ensjø	11 min

«Fantastisk sted å bo med barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Tore Hunds vei 23, 0576 OSLO
OSLO kommune
gnr. 128, bnr. 48
Andelsnummer 130

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26158 **Eiendomsverdi ref nr:** LY1413

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Romslig og innholdsrik andelsleilighet over i alt 4 plan.
Ved inngangssiden er det skiferplatting på ca 15 m².
Fra spisestuen er det utgang til skiferplatting på ca 10 m² og hage.

I regi av tidligere eier ble det utført oppgraderinger, som i hovedtrekk bestod av:

* 2013:
- Oppgradering av bad, utført i regi av tidligere eier.

* 1998:
- Innredning av loft og kjeller. Ferdigattest foreligger.

Nåværende eiere overtok boligen i 2014 og har i ettertid fått utført omfattende oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

* 2026:
- Utvidelse av garderobeløsning på loft, samt utskifting av defekt hjul.
- Nytt servantskap og servant på bad i kjeller, samt ny servant på loft.

* 2025:
- Maling av soverom i kjeller.

* 2021:
- Etablering av plassbygde garderobe- og sengeløsninger på begge soverom på loft. Overflater malt.

* 2014/2015:
- Rehabilitering av 1. og 2. etasje samt loft ved maling av overflater.
- Nye gulv i 1. og 2. etasje.
- Nye varmtvannsberedere i kjeller og kjøkkenbenk.

* 2014/2015:
- Ny kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer.

* 2014:
- Nytt innmat i sikringsskapet.
- Oppføring av skillevegg og inndeling til to soverom på loft.

I regi av borettslaget har det blitt utført:

* I 2025 ble det montert nytt vindu ett soverom på loftet, øvrige vinduer er fra 1994.
* I 2013 ble pipeløpene fornyet/rehabilitert.

Boligen holder en normal standard. Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet samt senere tilbygg og ombygninger. Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder.
Badet og sluk/membranløsning har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse, slik at punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er vurdert til TG 3.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1919

UTVENDIG Gå til side

* Andelsleilighet i vertikaldelt flermannsbolig/rekkehus i mur- og trekonstruksjoner.
* Såler antas å være fundamentert på fastemasser/flell
* Grunnmur av betong/teglstein.
* Yttervegger i hulmurkonstruksjoner.
* Vinduer med islerglass fra 1994 samt at det i 2025 ble skiftet ett soveromsvindu på loftet.
* Trebjelkelag som etasjeskillere samt støpte kjellergulv på komprimerte masser.
* Valmet tak i trekonstruksjon som er tekket med takstein samt takarker med falsede plater/båndtekking..
* Ved inngangssiden er det skiferplatting på ca 15 m². Fra spisestuen er det utgang til skiferplatting på ca 10 m² og hage.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad i kjeller som ble flislagt i regi av tidligere eier i 2013. Arbeidet omfattet ikke skifte av sluket.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er ukjent og antar mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.
Badet har eldre sluk og en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.
Tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 3.

KJØKKEN Gå til side

I 2014 ble det montert ny kjøkkeninnredning med folierte fronter og integrerte hvitevarer, innredningen er montert i åpen løsning med spisestuen.
Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

SPESIALROM Gå til side

Loft:
Separat toalett med wc, bidèt og servant.

Kjeller:
Separat toalett med wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* 120 l varmtvannsbereder fra 2014 i kjøkkenbenken + 120 l varmtvannsbereder fra 2015 i separat toalett toalett i kjeller.
* Vannrør av kobberrør fra 2013 badet og plastrør fra 2014 i kjøkkenbenk.
* Avløpsrør av plastrør og antar noe støpejern under kjellergulvet.
* Teglsteinspipe, som ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2013.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke ildsted i boligen i dag.
* Det elektriske anlegget har 3 x 40 Amp hovedsikringer. Fordelingskursene er utstyrt med digitale jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelingsnettet består av både jordet og ujordet anlegg fra ulike tidsperioder.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* Loft – tidligere soverom:
Loftet var tidligere innredet med ett soverom. Dette er senere delt/ominnredet til to soverom. Selve oppdelingen vurderes ikke som søknadspliktig arbeid.

* Arealer godkjent som bod/tilleggsdel:
Arealet med skap ved entré samt arealet mellom trapp og separat toalett er på byggemeldte/godkjente tegninger angitt som boder (tilleggsdel). Arealene er i dag innredet og benyttet som del av boligens hoveddel, herunder skap ved entré og del av trapperom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er omsøkt og godkjent.

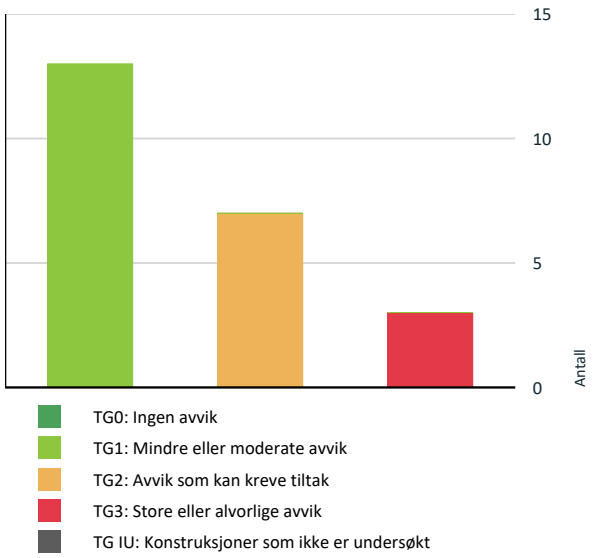
* Kjeller – soverom:
Rommet som i dag benyttes og omtales som soverom, er på byggemeldte/godkjente tegninger angitt som hobbyrom/bod (tilleggsdel). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er omsøkt og godkjent.

* I en byggesak fra 1994 ble det søkt om å omgjøre rom i kjelleren til boligrom. I byggetillatelsen ble det spesifisert at minst ett rom i kjelleren måtte ha vindu som tilfredsstilte kravene til rømning. Vinduene som ble utvidet for å oppfylle disse kravene, er vinduene i rommet som i dag benyttes som soverom.
På den godkjente byggetegningen er det aktuelle rommet angitt som «hobbyrom/bod».

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

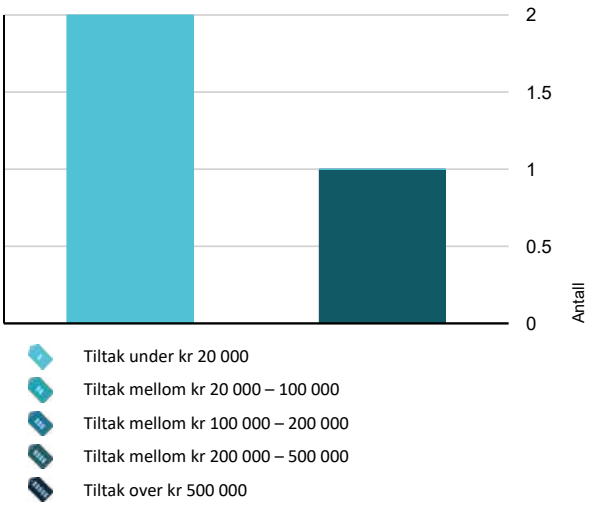
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av andelsleiligheter, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til andelseier(e) fra eiendomsmegler og som takstingeniøren ikke har fått kopi av.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.
Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.
Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Toalettrom > Kjeller > separat toalett > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Kjeller > bad > Ventilasjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører - 1 Gå til side

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Toalettrom > Loft > separat toalett > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > bad > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Avvik:
  Det mangler håndløper på veggside i trappeløpet. Det er heller ikke montert rekkverk ved repos/trappeåpning i stue i 2. etasje. Manglende håndløper og manglende rekkverk der nivåforskjellen utløser krav om sikring, skal etter NS 3600:2025 vurderes som forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS).
- Avvik: Det foreligger ikke samsvarserklæring for montering/utskifting av innmat i sikringsskapet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1919

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trekarmer og isolerglass som er merket produksjonsår 1994.
Ett soveromsvindu på loftet ble skiftet i 2025.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.
Vinduer med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

- Vinduskarmer er utvendig noe sol- og værslitte.
- Det bør tettes/fuges i underkant av kjellervinduer.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

* Inngangsdør, som er ok.

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Dør til hagens

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
• Konsekvens:
Forholdet kan medføre trekk og økt varmetap, samt redusert funksjon og tetthet for døren.

Tiltak:
Døren bør justeres slik at dørbladet slutter tilfredsstillende mot karm og tetningslister. Tetningslister og beslag bør kontrolleres og skiftes eller utbedres ved behov.

Skiferplattinger på terreng

Beskrivelse

Ved inngangssiden er det skiferplatting på ca 15 m².
Fra spisestuen er det utgang til skiferplatting på ca 10 m².

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med 1-stavs parkett, laminat, malt parkettfliser og naturskifer..

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Vegger av malt panel, fliser og malte flater.
Veggflater i del av kjeller pusset/malt.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:
Himlinger med malte flater, skråhimlinger på loft.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Ifølge kart på http://geo.ngu.no/kart/radon/ har området moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ved forhøyede radonkonsentrasjoner kan langvarig eksponering medføre økt helserisiko.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe, som ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2013. Det er ikke ildsted i boligen i dag.

Pipe er kun beskrevet og er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke inngår i minimumskravene i forskrift til avhendingslova.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng vurderes som en fukt- og belastningsutsatt konstruksjon. Viktige funksjoner som drenering, utvendig fuktsikring, tilbakefylling/komprimering og massestabilitet er i liten grad visuelt kontrollerbare i ferdig bygg. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktproblemer eller andre skader ved befaringen, men konstruksjonstypen har en iboende risiko knyttet til grunnforhold og fuktpåvirkning.

Tilstandsrapport

Grunnmur i kjeller er utført i tegl/betong og er uisolert. Uisolerte grunnmurer kan ha lave overflatetemperaturer og være utsatt for kondens. Det er derfo viktig med tilfredsstillende ventilasjon og luftutskifting. Det er ikke etablert avtrekksventil i soverommet i kjelleren.

Konstruksjonen har ikke utforede vegger eller andre sjikt som gir egnet sted for hulltaking. Hulltaking er derfor ikke utført.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Grunnmur i kjeller er utført i tegl/betong og er uisolert. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktproblemer eller andre skader ved befaringen. Konstruksjonen har ikke utforede vegger eller tilfarergulv som gir egnet sted for hulltaking, og hulltaking er derfor ikke utført. For rom under terreng kan hulltaking unnlates når konstruksjonen er av mur eller betong. Rommet skal da vurderes ut fra blant annet observasjoner, materialbruk og fuktkontroll.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uisolerte grunnmurer kan ha lave overflatetemperaturer og være utsatt for kondens ved høy luftfuktighet. Ved vedvarende kondens kan det over tid oppstå fuktrelaterte skader og muggsoppvekst.

Tiltak:
Det anbefales å sørge for tilfredsstillende ventilasjon og luftutskifting i kjelleren, samt opprettholde temperaturforhold som reduserer risikoen for kondens. Eventuelle tegn til fuktpåvirkning bør følges opp.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte tretrapp i mellom etasjene, glassrekkverk.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldene trapp: Rekkverkshøyden på gulvet i 2. etasje er 91 cm. Det er ikke montert håndløper på vegg.
Det er ikke montert rekkverk på repos i stuen i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det mangler håndløper på veggside i trappeløpet. Det er heller ikke montert rekkverk ved repos/trappeåpning i stue i 2. etasje. Manglende håndløper og manglende rekkverk der nivåforskjellen utløser krav om sikring, skal etter NS 3600:2025 vurderes som forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert støtte ved ferdsel i trappen. Manglende rekkverk ved repos medfører fare for fall til underliggende nivå og økt risiko for personskade.

Tiltak:
Det bør monteres forskriftsmessig håndløper langs trappeløpet og rekkverk ved repos/trappeåpning. Utforming, høyde og åpninger bør tilfredsstille gjeldende krav til personsikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i entre og i soverommet i kjeller.

Lagringsplass under trapp i stuen i 2. etasje.

Tilstandsrapport

Plassbygget skap i ett soverom på loft.
Plassbygde benker og sengehemser i begge soverommene på loftet.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad i kjeller som ble flislagt i regi av tidligere eier i 2013. Arbeidet omfattet ikke skifte av sluket.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er ukjent og antar mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.
Badet har eldre sluk og av den grunn en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 3.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Det kan ikke dokumenteres at det vanntette sjiktet og skjulte detaljer ved blant annet sluk, gjennomføringer og overganger er utført tilfredsstillende. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og fremtidige funksjon.

Tiltak:
Dokumentasjon på utførelsen bør fremskaffes dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, må tettesjiktet vurderes ut fra alder, synlige forhold og øvrige undersøkelser. Ved symptomer eller mistanke om svikt anbefales ytterligere undersøkelser.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt.

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Badet er fra 2013. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av vegger og vanntett sjikt. Skjulte løsninger kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og den fremtidige funksjonen til skjulte konstruksjoner og tettesjikt. Eventuelle feil ved skjulte overganger og gjennomføringer kan ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Tiltak:
Dokumentasjon på utførelsen bør fremskaffes dersom denne finnes. Ved tegn til fukt eller andre symptomer bør ytterligere undersøkelser gjennomføres.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Dusjen ble ved befaring skrudd på og vannet rant til sluket.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Badet er fra 2013 og har ukjent oppbygging. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type vanntett sjikt. Skjulte løsninger og tettesjiktets utførelse kan derfor ikke verifiseres. Manglende dokumentasjon gir grunnlag for TG 2 under dokumentasjon for våtrom etter NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og ukjent type tettesjikt medfører usikkerhet knyttet til utførelse, gjenværende funksjonstid og fremtidig tetthet. Badet er ca. 13 år gammelt, og alder må ses i sammenheng med type tettesjikt. NS 3600 angir ulike alderskriterier for TG 2 avhengig av membrantype og om dokumentasjon foreligger. For flere skjulte tettesjikt uten dokumentasjon ligger alderskriteriet for TG 2 fra ca. 15 år og oppover.

Tiltak:
Dokumentasjon på oppbygging og utførelse bør fremskaffes dersom denne finnes. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold og jevnlig kontroll for tegn til svikt eller fuktpåvirkning. Ved symptomer eller behov for nærmere avklaring anbefales ytterligere undersøkelser.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Flislagt bad i kjeller som ble flislagt i regi av tidligere eier i 2013. Arbeidet omfattet ikke skifte av sluket og det er ukjent hvor gammelt sluket er. Det er ingen synlig membran i sluket, som er over flere nivåer + en noe uvanlig løsning med foringsring over tidligere sluk.

Badet har en konstruksjon/oppbygging som er ukjent og antar mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.
Badet har eldre sluk og en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 3.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Badet i kjeller ble flislagt i regi av tidligere eier i 2013. Eksisterende sluk ble ikke skiftet i forbindelse med arbeidene, og slukets alder er ukjent. Det er ikke synlig membran/tettesjikt i sluket. Sluket er bygget opp over flere nivåer, med en uvanlig løsning hvor det er benyttet foringsring over eksisterende sluk. Tett forbindelse mellom vanntett sjikt og sluk kan ikke påvises, og løsningen vurderes som mangelfull med hensyn til sikker tettefunksjon. NS 3600 angir TG 3 når vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon eller når vanntetting mellom tettesjikt og sluk mangler.

Det er i tillegg registrert et hjelpesluk i dusjsonen. Avløpet fra hjelpesluket er ikke tilkoblet sluket midt på gulvet, og det er ikke kjent eller dokumentert hvor avløpsledningen er ført. Avløpsføringen og tilkoblingen kan derfor ikke kontrolleres eller verifiseres. NS 3600 stiller krav om undersøkelse av sluk, avløp og avrenningsfunksjon i våtrom.

På bakgrunn av samlet utførelse og usikker tettefunksjon vurderes punktet «Sluk, membran og tettesjikt» til TG 3.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Mangelfull eller ikke dokumenterbar forbindelse mellom sluk og vanntett sjikt medfører økt risiko for lekkasje til underliggende og omkringliggende konstruksjoner. Ukjent avløpsføring fra hjelpesluket gir ytterligere usikkerhet knyttet til avrenning og tetthet. Eventuelle lekkasjer kan foregå skjult og over tid medføre fuktskader.

Tiltak:
Slukløsningen, tettesjiktet og avløpsføringen fra hjelpesluket bør undersøkes nærmere av fagkyndig. Det bør påregnes utbedring av sluk og vanntett sjikt, samt avklaring og eventuell utbedring av avløpet fra hjelpesluket, slik at det etableres en dokumentert og tilfredsstillende tett løsning.

Kostnadsoverslaget under punktet «Vanntett sjikt, membran og sluk» er basert på at utbedring av disse forholdene erfaringsmessig vanskelig å gjennomføre uten at store deler av, eller hele, badet blir berørt og må oppgraderes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap og 2 svingbare dusjvegger.

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen avtrekksmulighet.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Badet mangler avtrekkspunkt/ventilasjon. Manglende avtrekkspunkt i våtrom er kriterium for TG 3 etter NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende ventilasjon gir utilstrekkelig borttransport av fuktig luft. Dette kan medføre høy luftfuktighet, kondens og økt risiko for fuktrelaterte skader og muggsoppvekst over tid.

Tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende avtrekksventilasjon fra badet, med nødvendig tilluft/overstrømningsmulighet. Ventilasjonsløsningen bør utføres slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at det er murvegger rundt dusjhjørnet.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > ENTRE/SPISESTUE/KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er montert i åpen løsning med spisestuen og med kjøkkenøy. Underlimt kjøkkenbeslag i benkeplate av granitt. Avtrekksvifte i stålhette. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Plassbygget benk ved vinduet.

I 2014 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Innredningen er montert i åpen løsning med spisestuen.
Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

1. ETASJE > ENTRE/SPISESTUE/KJØKKENLØSNING

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor det antas at avtrekkskanal er ført tilkanal/luftepipe.

TOALETTROM

LOFT > SEPARAT TOALETT

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Separat toalett med servant, bidèt og toalett.

LOFT > SEPARAT TOALETT

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk i separat toalett, avtrekksventil i knevegg.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ventilasjonen kan periodevis være begrenset, noe som kan gi redusert utskifting av luft og lukt fra toalettrommet.

Tiltak:
Det er normalt ikke behov for tiltak dersom avtrekket fungerer tilfredsstillende. Ventil og kanal bør holdes åpne og rengjorte, og det bør være tilstrekkelig mulighet for tilluft/overstrømning til rommet.

KJELLER > SEPARAT TOALETT

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Separat toalett med servant og toalett.

KJELLER > SEPARAT TOALETT

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i separat toalett, som ikke har avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.
• Konsekvens:
Mangelfull ventilasjon kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og økt belastning fra lukt og fukt i rommet.

Tiltak:
Det mekaniske avtrekket bør undersøkes og utbedres slik at tilfredsstillende avtrekksfunksjon etableres. Mulighet for nødvendig tilluft/overstrømning til rommet bør samtidig kontrolleres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger består av kobberrør fra 2013 ved bad og plastrør fra 2014 i kjøkkenbenk. Plastrørene er etablert uten fordelerskap.

Det er montert stoppekraner i kjøkkenbenk og på bad, samt hovedstoppekran i kjellerbod.

Store deler av røranlegget ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller innkassinger. Rørføringer og rørenes tekniske tilstand er derfor i begrenset grad visuel kontrollerbare.

Tilstandsrapport

Røranlegget er ikke kontrollert utover det som er synlig og tilgjengelig ved befaringen. Fullstendig vurdering av røranleggets tilstand krever særskilt kompetanse og eventuelt spesialutstyr.

Alder og eventuelle brudd/lekkasjer er generelle risikomomenter ved vanninstallasjoner.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør består hovedsakelig av plastrør. Det antas at deler av avløpsanlegget under kjellergulvet kan være utført i støpejern.

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Deler av avløpsanlegget er skjult og har begrenset mulighet for visuell kontroll. Det antas at deler av bunnledningen under kjellergulvet består av eldre støpejernsrør. På bakgrunn av alder vurderes deler av avløpsanlegget å ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre avløpsledninger har økt risiko for tilstopping, lekkasje og brudd som følge av alder og slitasje. Det ble ikke registrert tegn til slike forhold ved befaringen.

Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ut fra observerte forhold. Ved symptomer på redusert avrenning, lukt eller lekkasje anbefales nærmere kontroll av avløpsanlegget, eksempelvis av fagkyndig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk over tak/til yttervegg og tilluft via veggventiler. Spalteventiler i ett loftsvindu.
Ventilasjonsløsningen er enkel og typisk for bygningens alder. Naturlig ventilasjon gir varierende luftutskifting avhengig av blant annet temperatur- og trykkforhold. Det ble ikke registrert forhold som tilsier at ventilasjonen er ute av funksjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

120 l varmtvannsbereder fra 2014 i kjøkkenbenken + 120 l varmtvannsbereder fra 2015 i separat toalett toalett i kjeller.

Det anbefales å montere waterguard og aquastop ved beredere.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har 3 x 40 Amp hovedsikringer. Fordelingskursene er utstyrt med digitale jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelingsnettet består av både jordet og ujordet anlegg fra ulike tidsperioder.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet. Anlegget antas å ha tilstrekkelig kapasitet for normal bruk.

* Eier har fremlagt samsvarserklæringer for det meste av det elektriske arbeidet som er utført i egen eiertid. Det foreligger imidlertid ikke samsvarserklæring for montering/utskifting av innmat i sikringsskapet.

Det elektriske anlegget er ikke faglig vurdert, men kun beskrevet ut fra synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det foreligger ikke samsvarserklæring for montering/utskifting av innmat i sikringsskapet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når samsvarserklæring mangler, kan det ikke dokumenteres at arbeidet er utført og kontrollert av kvalifisert elektrofaglig virksomhet. Dette innebærer økt usikkerhet knyttet til feil eller mangler i anlegget, med mulig risiko for varmgang, brann eller elektrisk støt.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør den aktuelle delen av det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslokningsutstyr i form av pulverapparat.
Funksjon og vedlikehold er ikke kontrollert som en del av tilstandsundersøkelsen.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i alle gulv, bortsett fra kott, bod og soverom i kjeller.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Avvik:
Det mangler håndløper på veggside i trappeløpet. Det er heller ikke montert rekkverk ved repos/trappeåpning i stue i 2. etasje. Manglende håndløper og manglende rekkverk der nivåforskjellen utløser krav om sikring, skal etter NS 3600:2025 vurderes som forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

• Avvik: Det foreligger ikke samsvarserklæring for montering/utskifting av innmat i sikringsskapet.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Ved forhøyede radonkonsentrasjoner kan langvarig eksponering medføre økt helserisiko.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert støtte ved ferdsel i trappen. Manglende rekkverk ved repos medfører fare for fall til underliggende nivå og økt risiko for personskade.

Tiltak:
Det bør monteres forskriftsmessig håndløper langs trappeløpet og rekkverk ved repos/trappeåpning. Utforming, høyde og åpninger bør tilfredsstille gjeldende krav til personsikkerhet.

• Konsekvens:
Når samsvarserklæring mangler, kan det ikke dokumenteres at arbeidet er utført og kontrollert av kvalifisert elektrofaglig virksomhet. Dette innebærer økt usikkerhet knyttet til feil eller mangler i anlegget, med mulig risiko for varmgang, brann eller elektrisk støt.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør den aktuelle delen av det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	25			25	
2. etasje	35			35	
1. etasje	36			36	25
Kjeller	35			35	
SUM	**131**				**25**
SUM BRA	**131**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Trapperom, separat toalett, 2 soverom		
2. etasje	Stue m/trapp		
1. etasje	Entre/spisestue/kjøkkenløsning		
Kjeller	Trappegang, kott, bod, separat toalett, bad, soverom		

Kommentar

Bolig over i alt 4 plan, som har inngang i 1. etasje og er innredet med:

Loft:
Trapperom, separat toalett og 2 soverom.
Romhøyde opptil 4,06 m.

2. etasje:
Stue m/trapper.
Romhøyde er 2,64 m.

1. etasje:
Entre/spisestue med åpen kjøkkenløsning samt trapper.
Romhøyde er 2,60 m.

Ved inngangssiden er det skiferplatting på ca 15 m².
Fra spisestuen er det utgang til skiferplatting på ca 10 m² og hage.

Kjeller:
Trappegang, kott, bod, separat toalett, bad og soverom.
Romhøyde i trappegangen er 2,11 m.

* Det kan med enkle grep etableres ett soverom i 2. etasje, i hjørnet av stuen ved trappen opp til loftet.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* Loft – tidligere soverom:
Loftet var tidligere innredet med ett soverom. Dette er senere delt/ominnredet til to soverom. Selve oppdelingen vurderes ikke som søknadspliktig arbeid.

* Arealer godkjent som bod/tilleggsdel:
Arealet med skap ved entré samt arealet mellom trapp og separat toalett er på byggemeldte/godkjente tegninger angitt som boder (tilleggsdel). Arealene er i dag innredet og benyttet som del av boligens hoveddel, herunder skap ved entré og del av trapperom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er omsøkt og godkjent.

* Kjeller – soverom:
Rommet som i dag benyttes og omtales som soverom, er på byggemeldte/godkjente tegninger angitt som hobbyrom/bod (tilleggsdel). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er omsøkt og godkjent.

* I en byggesak fra 1994 ble det søkt om å omgjøre rom i kjelleren til boligrom. I byggetillatelsen ble det spesifisert at minst ett rom i kjelleren måtte ha vindu som tilfredsstilte kravene til rømning. Vinduene som ble utvidet for å oppfylle disse kravene, er vinduene i rommet som i dag benyttes som soverom.
På den godkjente byggetegningen er det aktuelle rommet angitt som «hobbyrom/bod».

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Haavard Gulbrandsen, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	48		0	54563.7 m²	I følge Norges Eiendommer	Festet

Adresse
Tore Hunds vei 23

Hjemmelshaver

Kommentar
Hjemmelshaver/bortfester er Oslo kommune. Festeavtalen løp for 70 år fra 1951, og er forlenget. Festeavgiften for hele borettslaget betales med kr 742.060,- pr år og neste regulering av festeavgiften er 1.11.2031. Kopi av festeavtalen oppbevares hos megler.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
130/Borettslaget Lille Tøyen Hageby	953130750	130	Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) tlf 22 12 23 40	Lena Ulvestad og Haavard Gulbrandsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld	
130	400	52 307	*13.08.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i Lille Tøyen Hageby med kort vei til barnehager, skoler alle trinn, service-tilbud, forretninger og offentlig kommunikasjon samt rekreasjonsområder i parker og friområder.
Gateparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål etter Reguleringsbestemmelsene S-2864.
Lokale bestemmelser for detaljer, må eventuelt undersøkes nærmere.

Om tomten

Fellesarealer med gressplener, lekeplasser og sittegrupper.
Leiligheten disponerer utearealet på begge sider av boligen.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 5.483,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 4.592,-, renter og avdrag fellesgjeld med kr 475,- og kollektiv avtale fiber/TV med kr 416,- samt vanlige poster for borettslag.

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

Bebyggelsen

Boligen er en del av Borettslaget Lille Tøyen Hageby, som består av i alt 303 andelsleiligheter.
Bygningen ble ferdigstillet i 1919 og borettslagets bygningsmasse er oppført på tomt som er festet av Oslo kommune.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 953 130 750 og OBF er forretningsfører for borettslaget.

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget/leiligheten, datert 27.9.1926
* Det er utstedt ferdigattest for innredning av loft og kjeller, datert 8.1.1998

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	2209332			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget/leiligheten, datert 27.9.1926	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for innredning av loft og kjeller, datert 8.1.1998	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haavard Gulbrandsen	9578-5995-4-1576981	2026-08-12 09:07:36
Lena Ulvestad	9578-5999-4-1291687	2026-08-12 09:13:25

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
12. aug. 2026

Oppdragsnummer
14-0469/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tore Hunds vei 23, 0576 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Lena Ulvestad, Haavard Gulbrandsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2014

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: LTH
Forsikret i: LTH sin borretslagsforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: bad ble pusset opp av tidligere eier, men vi vet ikke om dette var faglært arbeid eller egeninnsats

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?
Nei

Eventuell kommentar: borettslaget har ansvar for tak og fasade og fører løpende vedlikehold.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vital Elektro, el-kontroll og nytt sikringsskap. Se boligmappa.no

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? sist i 2024, se boligmappa.no

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: loft og kjeller ble utbygd før vi overtok.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? i takst fra når vi kjøpte i 2014.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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: 14-0469/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lena Ulvestad	**2026-08-12**	**Haavard Gulbrandsen**	**2026-08-12**

Identifikasjon

Lena Ulvestad

Identifikasjon

Haavard Gulbrandsen

Signicat

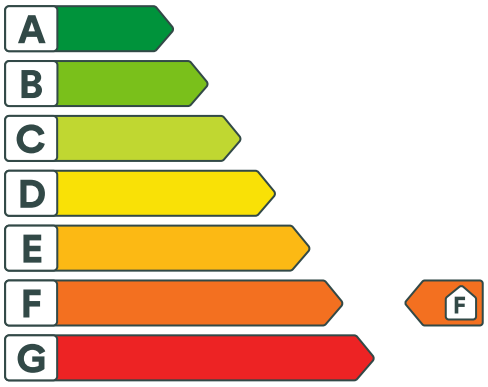
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Tore Hunds vei 23, 0576 OSLO**	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336042**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80286007**
Gårdsnummer **128**	Bruksnummer **48**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1918**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **129,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **129,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **342,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **342,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 138 kWh**



Tore Hunds vei 23, 0576 OSLO

Detaljering

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



Tore Hunds vei 23, 0576 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skjenpart 9.

Bordlaget kontrakt 6/5-57

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S Oslo Leiegårder.....

en del av eiendommen gnr 128, bnr. 9.....

Denne har fått 128, bnr. 48, Hille Tegen Hamby.....

og er ...56562... m² stor. Målebrev, datert 26/2.52 og 21/12 1953. tinglyst .7/1.1954.. er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være ....70..... år og regnes fra .1/11.1951.. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..16.769,-..... beregnet etter .3%.... pst. av grunnprisen kr. ....10,-..... pr. m_2 tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver .1/5. og 1/11 og første gang 1/5.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 1200. B. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

Nærværende festekontrakt overføres fra A/S Oslo Leiegårder under avvikling til borettslaget Lille Tøyen Hageby. For overføringen av festeretten betales intet vederlag.
I henhold til vedtak i formannskapets møter 14.2.1957 og 21.11.1963 reduseres den i § 3 nevnte festeavgift med kr. 6.969.- til kr. 10.000.- pr. år med virkning fra 1.1. 1957. Videre besørger Oslo Kommune v/parkvesenet den plenklipping som kan utføres med traktorklipper og besørger stell av trærne på borettslagets festetomt. Borettslaget utfører selv de arbeider som faller utenfor nevnte vedtak, som for eks. klipping av kanter, lister samt bratte skråninger og pleier som ikke kan behandles maskinelt.

Oslo, den 6. april 1964.

Som tidligere fester:
A/S Oslo Leiegårder under avvikling

Som ny fester:
Borettslaget
Lille Tøyen Hageby

for Oslo kommune:
Bygningsrådmannen

Dagbokført som dok. nr. 4886 1964 den 21/4.1964.
ved Oslo byskriverembete, Aker distrikt.
Innført i grunnbok. Avskrift i 6 bok 39 bl. 533.
For tinglysingen betalt til Statskassen kr. 100.-.

Edv. Hiorth /s/
dfm.

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3.linje) skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass.
Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil ett-1-års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.722.600,- og kr. 668.700,-.

A/S Oslo Leiegårder

BOLIGRÅDMANNEN

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den 30. april 1954

Som fester:

Oslo Leiegårder

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Boligopplysninger:

Borettslaget Lille Tøyen Hageby		**Vår ref.:**	18/130	**Fødselsdato eier:**	01.03.1970
Tore Hunds vei 23		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	25.11.1974
0576 OSLO		**Eiere:**	Lena Ulvestad, Haavard Gulbrandsen		
Organisasjonsnr:	953 130 750	**Andelsnr:**	130		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 483**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	475
	Felleskostnader	4 592
	Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber	416

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	52 307	Gjeld siste årsoppg.:	83 226
Klient ajourf. lån:	13 285 909	Klient gj. s. årsoppg.:	21 139 073

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987151393, Svenska Handelsbanken AB NUF

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.08.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 215

Saldo per 13.08.2026: 13 285 909

Andel av saldo: 52 308

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gunn Heggelund
Adresse:	Hellinga 11 A
Postnr/-sted:	1151 OSLO
E-post:	lille.toyen.hageby@gmail.com
Webside:	www.lilletoyen.no

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 13.08.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	83 226	Andre inntekter:	2 752
Annen formue:	44 382	Utgifter:	3 150		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	130	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1918		
Gårds/bruksnr:	128/48		
Bygningstype:	Gruppebolig		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	54563.7
Årlig festeavgift:	742 060,00		
Avg. reguleres:	01.11.2031		

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

Borettslaget Lille Tøyen Hageby	**Vår ref.:**	18/130	**Fødselsdato eier:**	01.03.1970
Tore Hunds vei 23	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	25.11.1974
0576 OSLO	**Eiere:**	Lena Ulvestad, Haavard Gulbrandsen		

Organisasjonsnr: 953 130 750

9: Forsikring

Forsikret i:	FREMTIND FORSIKRING AS	Polisenr:	2209332

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1918	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:	1+2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	018-019	P-rom	59
Ansiennitetsregler:	0 - Felles forkjøpsrett				
	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

FELLESKOSTNADER:
Felleskostnader dekker ikke varmtvann eller oppvarming.
Ved kjøp av leilighet i 2. etasje må kjøper betale kr 3 000,- til borettslaget for kjøp av tegninger av arker på loft hvis disse ikke utbygget. Må bestilles av styret.

VAKTMESTER
Vaktmestertjenestens ansatte er Jan A. Holm og driftsleder Marius Ilstad.

Patrik Alm har sagt opp sin stilling som vaktmester i borettslaget. Driftsleder og styret vil sammen vurdere behovet om ny stilling eller om tjenestene vil leies inn ved behov.

Vaktmestertjenesten utfører og ivaretar oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, snømåking og strøing av alle våre gangveier, renhold, løpende vedlikehold som løse taksteiner og takrenner, maling av vinduer, oppfølging av lekeplassene, oppfølging og vedlikehold av Melkebutikken, klipping av mindre trær og hekker, rydding av søppel, vanning av skøytebanen, tildeling og oppfølging av parkeringsplasser, utlevering av nøkler. Vaktmesterne deltar også på møter om vedlikeholdsarbeid og bistår innleide firma.

Styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby har yrkesskadeforsikring og bedriftshelsetjeneste for de ansatte.

Det er opprettet sentralbordtjeneste for beboerne. Ved kloakkstopp kan beboerne nå taste 1 for Lekkasjeteknikk utenom vaktmestertjenestens åpningstid.

Borettslaget har inngått vaktmesteravtaler med eksterne borettslag. Det ble i 2023 inngått avtale med Lille Tøyen borettslag (Høyblokka) og Eierseksjonsameiet Tidemannsjordet høsten 2024.

Oppdragenes avtaler innbefatter daglige runder med rydding og registrering av avvik i fellesareal samt observasjoner av tekniske rom. I tillegg kommer gressklipping og snømåking.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Altibox for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. Det er anledning til å reservere seg mot TV-delen av tjenesten til fordel for høyere internetthastighet. Av personvernhensyn må spesifikasjon på bredbåndskostnadene skaffes direkte fra Viken Fiber. De har døgnåpen kundeservice.

Borettslaget har per 1.3.25 inngått ny to års-avtale med Viken Fiber. Løsningen Flex Medium har tre valg der to inneholder TV samt en kun med bredbånd. Ny løsning koster 399,- per beboer som er inkludert i den månedlige beboer betalingen.

PARKERING
Borettslagets styre har ansvaret for utlysning og utleie av i overkant av 80 parkeringsplasser. Kommunene har også satt opp to plasser ved Kåre Røddes plass til kollektiv leie.

Pris for leie av parkeringsplass er kr. 550 per måned. Ved registrering av ny leietager påløper det et administrasjonsgebyr til OBF, for tiden kr. 280 eks. mva. + faktureringsgebyr.

Beboere som ønsker parkeringsplass kan søke om dette gjennom borettslagets hjemmeside (www.lilletoyen.no). Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet i borettslaget. Det er stor interesse for plasser, og ventelisten er lang.

Det er trangt om plassene både på beboerparkeringen og på borettslagets plasser, og vi oppfordrer beboerne om å bruke facebook-siden P-plassen (Lille Tøyen Hageby) dersom man ikke bruker sin plass.

Borettslaget Lille Tøyen Hageby	**Vår ref.:**	18/130	**Fødselsdato eier:**	01.03.1970
Tore Hunds vei 23	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	25.11.1974
0576 OSLO	**Eiere:**	Lena Ulvestad, Haavard Gulbrandsen		

Organisasjonsnr: 953 130 750

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

OPPMÅLINGSMETODE:
Oppgitt BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep. En rekke andeler er utvidet i forhold til registrert areal.

HUSDYR
Husdyrhold krever melding til styret. Se vedtektenes pkt 4.1 og retningslinjer for husdyrhold.

FORHÅNDS- OG ETTERAVKLARING
Samme pris for forhånds- og etteravklaring. OBF håndterer begge.

ELEKTRONISKE NØKLER
Melkebutikken og Brakka har elektronisk nøkler, for å forenkle utlevering av nøkler i forbindelse med utleie.

Nøkkel sendes leietaker av vaktmester, og det settes en tidsramme på hvor lenge nøkkelen fungerer. Alle som skal leie melkebutikken må laste ned appen unlock (https://unloc.app/no/). Og nøkler sendes ut via appen mandagen før leieperiode.

Unloc er også valgt som anbefalt leverandør der låser på ytterdører ønskes installert. Dette ettersom Unloc ikke gjør endringer på utvendig fasade og system nøkkel kan benyttes av vaktmestere og postbud.

EIENDOMMEN
Borettslaget Lille Tøyen Hageby er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953130750.
Vi er 308 boligenheter, samt tre utleielokaler hvorav Kolonialen leies av Åpent Bakeri, brakka leies av Flow og Melkebutikken kan leies til arrangementer. I tillegg leier vi ut vaktmestertjeneter til "Høyblokka" (LilleTøyen Borettslag) både sommer og vinter.
Åpnet Bakeri har fått godkjenning av Oslo Kommune til å ha åpent uteservering til kl. 19. Blomster jentene i Flow har fått i oppdrag av dem å holde blomster kassene utenfor velstelte og fine. Åpent Bakeri vil gi oss den sosiale arenaen vi trenger og vi gleder oss til åpning!
Laget har ca. 90.000,- i inntekter per måned på utleie av lokaler og vaktmestertjenester.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

FORSIKRING
Eiendommen til Borettslaget Lille Tøyen Hageby er forsikret i Sparebank 1 Skadeforsikring og har polisenummer 2209332.
Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.
Skade meldes til driftsleder for LTH borettslag driftsleder.lilletoyen@gmail.com eller på telefon 92411455.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

FORKJØPSRETT
Ved leiligheter til salgs vil dette publiserer på www.lilletoyen.no. På nettsiden finner du informasjon om hvordan forkjøpsrett kan meldes.

FELLESAREALER
Hageparseller er borettslagets fellesareal.

BRUKSOVERLATING
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på burettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Å overlate boligen til barn eller foreldre, anses ikke som bruksoverlating. Det er likevel viktig at dette meldes inn, slik at borettslaget har oversikt over hvem som bor i leiligheten til enhver tid. For øvrige regler for bruksoverlating vises det til vedtektene.

BRANNSIKRING
Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.
Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.
Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.
Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.
Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.
Melkebutikken og andelene over har fått seriekoblet alarm med direkte kobling til Oslo brann og redning. Tilsvarende vil bli installert i og rundt kolonialen mot åpningen til Åpent Bakeri. I tillegg vil det bli installert utvendige rømningsstiger mot vest. Disse er blitt godkjent av riksantikvaren ettersom det er næringsvirksomhet i kolonialen.

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 3106

Beregnet Eiendomsskatt for 2017 er kr 3061

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 4920,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 7984,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 4861,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 6367,-

Boligopplysninger:

Borettslaget Lille Tøyen Hageby	**Vår ref.:**	18/130	**Fødselsdato eier:**	01.03.1970
Tore Hunds vei 23	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	25.11.1974
0576 OSLO	**Eiere:**	Lena Ulvestad, Haavard Gulbrandsen		

Organisasjonsnr: 953 130 750

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomsskatt for 2026 er kr 3497,-
Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 4962
Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 5537,-
Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 4 551,-

Annen informasjon:

Vår dato.: 13. august 2026
Vår ref.: 18/130
Vårt oppdragsnr.: E20261209
Deres ref.: 14-0469/26

P33 Eiendomsmegling As
Parkveien 33 B
0258 OSLO

E-post: f.mundal@nordvikbolig.no
Telefon: 977 41 236

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL M/FORKJØPSRETT

BORETTSLAG:	**Borettslaget Lille Tøyen Hageby**
ANDELSSNUMMER:	**130**
EIER(E):	**Haavard Gulbrandsen**
	Lena Ulvestad

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed ikke benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få e-Faktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle e-Fakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr selger:	Kr 6 725	Inkl. mva.
Avklaring forkjøpsrett:	Kr 8 406	Inkl. mva.

Gebyret for forkjøpsrett avklaring refunderes selger dersom forkjøpsrett nyttes og gebyret belastes i stedet for kjøperen. Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

Ved avklaring av forkjøpsrett kontakt OBF. OBF forholder seg til borettslagsloven § 4-15. Ved forhåndsvarsling av forkjøpsrett trenger vi blant annet visningsdato, prisantydning og BRA.

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning er 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Humma Mahmood
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Borettslaget Lille Tøyen Hageby

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 13.05.2026, kl 17:00

Sted: Hasle Kirke, Eindrides vei 9, 0575 Oslo

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til lille.toyen.hageby@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Lille Tøyen Hageby onsdag 13.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Onsdag 13.05.2026, kl 17:00
Hasle Kirke, Eindrides vei 9, 0575 Oslo

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr 450 000.

4. Forslag til saker som skal behandles av generalforsamlingen

4.1 Forslag fra styret om maling av vinduer og dører i borettslaget

Borettslagets vinduer og ytterdører har behov for vedlikehold i form av maling/ behandling. Dette er viktig for å forebygge slitasje, fuktskader og økte fremtidige kostnader, samt for å opprettholde et helhetlig og pent uttrykk i borettslaget.

Driftsleder og styret har innhentet til sammen 4 pristilbud for jobben. Prisen varier fra kr 6 399 395 inkl mva til dyreste anbyder pålydende kr 13 567 250 inkl. mva. Alle vinduer og dører på Lille Tøyen Hageby skal males. Det finnes ca. 3 750 vinduer i forskjellige størrelser, og ca 310 dører. Dører og vinduer er fra forskjellige epoker. De er malt med 4 forskjellige hovedfarger, som igjen består av hver sin nyanse. Vinduene er montert i alle etasjer, fra kjeller til loft. De aller fleste i 4 etasjer bygninger, med noen få i 5 etasje. Instruksjonen fra driftsleder har vært at absolutt alle dører og vinduer skal males utvendig. Det skal i tillegg males omramming rundt dører og vinduer som går inn til murkant.

Dette er en betydelig sum som vil påvirke fremtidige felleskostnader i forskjellig grad utifra hvilken løsning vi velger for finansiering. Fordelen med å bruke profesjonelle er

at alle vinduer får samme kvalitetsmessige utførelse og vi er sikre på at alle blir malt når prosjektet er ferdigstilt. Det er mulig å fordele jobben over 2 år, slik at halvparten blir tatt i år og resten til neste år.

Når det gjelder finansiering vil styret foreslå et spleiselag for å unngå at felleskostnadene øker betydelig. Det er ønskelig at det settes en fastpris pr vindu, f.eks. at hver enkelt andelseier betaler kr 1 000 i egenandel pr vindu x antall vinduer i boligen, resten dekkes av brl. Hvis jobben fordeles over 2 år, så håper vi at borettslaget unngår å ta opp lån.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå kontrakt med det firmaet styret vurderer som best egnet til å gjennomføre prosjektet.

Valget skal baseres på en samlet vurdering av faglig kompetanse, erfaring, kvalitet, fremdrift og pris, samt innenfor de økonomiske rammer som er lagt til grunn for prosjektet.

Styret gis videre fullmakt til å forhandle frem endelige kontraktsvilkår og foreta nødvendige avklaringer i forbindelse med gjennomføringen.

Hver enkelt beboer betaler kr 1 000 i egenandel pr vindu/dør som leiligheten består av.

4.2 Diverse forslag fra Kari Krogsmyr

1. Jeg foreslår å gjeninnføre dugnad vår og høst. Dette frigjør vaktmester til arbeid det er mer behov for. I tillegg kan det virke positivt på det sosiale miljøet, og bidra til å holde kostnadene nede.
2. Jeg foreslår å etterisolere vindu/vindusrammer der det er behov for det, etter å ha søkt Enøk-midler. Det ble i mange leiligheter gjort en dårlig jobb med isolering da vinduer ble satt inn.
3. Jeg foreslår at styret undersøker muligheten for å starte urbant landbruk på grusbanen i sommerhalvåret, ved bruk av kasser på hjul. Grusbanen trengs å ryddes opp, og er lite i bruk av beboerne i borettslaget i sommerhalvåret. Det er mulighet for støtteordninger for urbant landbruk: Kom i gang med urbant landbruk - Urbant landbruk - Oslo kommune
4. Jeg foreslår at brakka ved grusbanen pusses opp på dugnad hvor Lille Tøyen fotballklubb har hovedansvaret, da de har brukt denne brakka i mange år, og at mål og annet ryddes opp. Brakke kan videre brukes i forbindelse med urbant landbruk på grusbanen.
5. Jeg foreslår å sette inn lyspærer med økt lysstyrke (og LED) i lyktene langs Aud Schønemann vei, og eventuelt andre lykter i borettslaget. Også lampene over inngangsdørene trenger mer lys. Per nå er lyktene nærmest kun til pynt.

Grunnlag:

1. Vaktmester bruker unødvendig mange dagsverk på oppgaver beboerne enkelt kan gjøre selv på få timer uten særlig utstyr eller kompetanse. Typiske oppgaver vil være rake løv, koste grus, klippe busker og eventuelt trær, luke, plukke søppel, kanskje male. Foreslår at driftsleder, kanskje i samarbeid med styret, organiseringen av dugnadene, men tenker at det er lurt å fastsette et par lørdager i året som er faste, og at beboere kan melde inn oppgaver, og at det settes opp en liste over oppgaver som skal gjøres i forkant hvor man fordeler ansvaret feks i roder.

Dugnadene også en god anledning til å koble på noe sosialt, som felles mat og drikke, eventuelt bordtenniskonkurranse mellom rodene, eller lignende.

Fordeler er at;

- Dette frigjør flere dagsverk for vaktmester som kan bruke tiden på oppgaver som faktisk krever kompetanse.
- Bidra til å ivareta et godt bomiljø.
- Øke fellesskapet og felles ansvar for fellesområder.
- Redusere utgifter i borettslaget

1. Veldig mange har svært dårlig isolerte vindusrammer. Det vil si at når det ble byttet fra husmorvinduer til nåværende vinduer så ble det ikke gjort en tilfredsstillende jobb med å isolere rundt åpningen hvor vinduet ble plassert. I tillegg trenger mange vinduer tetningslister, men tetningslister er ikke nok. Før man går i gang bør det søkes støtte fra Enova:

https://www.klimaoslo.no/tilskudd/stotte-til-energitiltak-i-borettslag-og-sameier/?gad_source=1&gad_campaignid=13717179532&gbraid=0AAAAACKa15bwufFis60oluyJLmx0FVdCR&gclid=Cj0KCQjwy_fOBhC6ARIsAHKFB7_1RG5Bm7N02bg85f3rlgFuSjSvctHJzl02yzJya6lbfhjjpBCGFLoaAvGeEALw_wcB

1. Urbant jordbruk er et satsningsområde både i forbindelse med beredskap, miljø og biologisk mangfold. I tillegg til å gi mulighet for egne dyrkede økologiske grønnsaker, vil etablering av urbant jordbruk bidra til å gjøre en grå og trist grusbane innbydende og hyggelig. Urbant jordbruk bidrar også til sosiale møteplasser. Det kan søkes både støtte og veiledning i kommunen til etablering av Urbant jordbruk. Det er mobilt urbant jordbruk som vil være passende på grusbanen, da det om vinteren benyttes som skøytebane. Les mer på kommunens sider:

https://www.oslo.kommune.no/natur-kultur-og-fritid/urbant-landbruk/hva-er-urbant-landbruk/

1. Brakka ved grusbanen står og forfaller, og må pusses opp. I tillegg står det flere mål og andre ting rundt brakka som ikke er i bruk, og som bidrar til å gjøre området "søplete" og utrivelig. Jeg foreslår at LT fotballklubb tar hovedansvaret for å sette i gang en dugnad med å restaurere og pusse opp brakka, siden det er de som har vært brukerne. Gjerne med hjelp fra vaktmesteren og andre beboere. Jeg foreslår at det settes forpliktende tidspunkt for gjennomføring innen 2026. Hva brakka skal brukes til må diskuteres i borettslaget, men om urbant landbruk gjennomføres på grusbanen så kan det være naturlig at brakka benyttes i forbindelse med det.
2. Det ble for flere år siden vedtatt at belysningen i hagebyen skulle oppgraderes. Det har ikke blitt gjort. Det er også mye som tyder på at bedre lys kan bidra til mindre tyveri og hærverk. En del av lyktene og lysene i hagebyen er mer til pynt enn til belysning. Dette er bakgrunnen for forslaget.

Styrets innstilling: Punkt 1: Styret er positiv til forslaget, men foreslår at det innføres en dugnad på våren og at det er en interessegruppe, utenom styret som tar ansvar for gjennomføringen.

Punkt 2: Styret overlater til generalforsamlingen å fatte vedtak i denne saken.

Punkt 3: Styret overlater til generalforsamlingen å fatte vedtak i denne saken.

Punkt 4: Styret overlater til generalforsamlingen å fatte vedtak i denne saken.

Punkt 5: Helhetsplanen er under utarbeiding og inne i sluttfasen, og styret mener det ikke er økonomisk forsvarlig å bruke penger på belysning nå, før planen er endelig vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

Borettslaget Lille Tøyen Hageby:

Valgkomiteens innstilling for 2026/2027

Kort om valgkomiteen
Valgkomiteen for 2026 har bestått av Pia Bodahl, Maja Røe Brøten, Jasmina Kemura og Ruth Astrid L. Sæter.

Vi har hatt fire møter i perioden 23. februar – 13. april, samt mailkommunikasjon mellom møtene.

Årets oppgaver

1. **Nytt styre:**

I 2026 er fire av styrets medlemmer på valg:

Daniel Johansson
Mariann Helen Olsen
Vegard Mordal
Simen Faye-Schjøll

Etter å ha snakket med styreleder og samtlige styremedlemmer, kunne vi i valgkomiteen gledelig konstatere at nåværende styre er fornøyd med både sammensetning og arbeidsretning – og alle de fire som er på valg, ønsker å fortsette.

Vi ser dette som et svært godt tegn, og innstiller derfor på at de fire får fortsette i styret. På den måten opprettholder vi viktig kontinuitet i styrets arbeid.

Til informasjon, her er de øvrige styremedlemmene (ikke på valg i år):

Styreleder Gunn Heggelund, Styrehjelp AS
Pål Otnes, Haralds vei 2
Vilde Hjort Batzer, Ansgar Sørlies vei 32 (tilbake fra permisjon)
Nicole Myhrer, Tore Hunds vei 4, har vært vikar for Vilde det siste året.

1. **Ny valgkomité:**

Maja Røe Brøten, som har sittet i valgkomiteen i fire år, ønsker nå å gå ut av komiteen. Inn i hennes sted foreslår vi Jon Iddeng.

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til nye styremedlemmer (velges for to år):

Daniel Johansson, Ansgar Sørlies vei 42 (gjenvalg)
Vegard Mordal, Ansgar Sørlies vei 76 (gjenvalg)
Mariann Helen Olsen, Aud Schønemanns vei 1 (gjenvalg)
Simen Faye-Schjøll, Tore Hunds vei 3 (gjenvalg)

5.2 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til ny valgkomité for 2027:

Pia Bodahl, Jasmina Kemura, Jon Iddeng og Ruth Astrid L.

Sæter

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 30.04.2026

Styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Simen Faye-Schjøll
Styremedlem, Vilde Hjort Batzer
Styremedlem, Daniel Johansson Lie
Styremedlem, Pål Atle Sølberg Otnes
Styremedlem, Vegard Hammerø Mordal
Styremedlem, Mariann Helen Olsen
Varamedlem, Nicole Myhrer

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Simen Faye-Schjøll
Styremedlem, Vilde Hjort Batzer
Styremedlem, Daniel Johansson Lie
Styremedlem, Pål Atle Sølberg Otnes
Styremedlem, Vegard Hammerø Mordal
Styremedlem, Mariann Helen Olsen
Varamedlem, Nicole Myhrer

Styret har bestått av 3 kvinner og 4 menn. Nicole Myhrer har fungert for Vilde Hjort Batzer som har hatt barselspermisjon.

Styret kan kontaktes på lille.toyen.hageby@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Borettslaget Lille Tøyen Hageby er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953130750.

Bygningen(e) er bygd mellom 1918 og 1923 og har 303 boligenheter, og er registrert på byantikvarens gule liste over verneverdige bygg.

Borettslaget leier ut Melkebutikken til lagets beboere og kolonialen til Åpent bakeri, samt vaktmesterbrakka til Flow blomster som også har utsalg utenfor Åpent Bakeri.

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Lille Tøyen Hageby har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes digitalt, via Digipost eller e-post.

Driftsleder og vaktmestertjenesten

Vaktmestertjenestens ansatte er Jan A. Holm og driftsleder Marius Ilstad.

Vaktmestertjenesten utfører og ivaretar oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, snømåking og strøing av alle våre gangveier, renhold, løpende vedlikehold som løse taksteiner og takrenner, maling av vinduer, oppfølging av lekeplassene, oppfølging og vedlikehold av Melkebutikken, klipping av mindre trær og hekker, rydding av søppel, vanning av skøytebanen, tildeling og oppfølging av parkeringsplasser, utlevering av nøkler. Vaktmesterne deltar også på møter om vedlikeholdsarbeid og bistår innleide firma.

Styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby har yrkesskadeforsikring og bedriftshelsetjeneste for de ansatte.

Det er opprettet sentralbordtjeneste for beboerne. Ved kloakkstopp kan beboerne nå taste 1 for Lekkasjeteknikk utenom vaktmestertjenestens åpningstid.

Borettslaget har inngått vaktmesteravtaler med eksterne borettslag. Det ble i 2023 inngått avtale med Lille Tøyen borettslag (Høyblokka) og Eierseksjonsameiet Tiedemannsjordet høsten 2024. Da antall vaktmestere har blitt redusert fra 3 til 2, har styret valgt å si opp kontrakten med Eierseksjonsameiet Tiedemannsjordet, da man ikke lenger har kapasitet til å utføre jobben.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Altibox for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. Det er anledning til å reservere seg mot TV-delen av tjenesten til fordel for høyere internetthastighet. Av personvernhensyn må spesifikasjon på bredbåndskostnadene skaffes direkte fra Viken Fiber. De har døgnåpen kundeservice.

Borettslaget inngikk 1.3.25 en ny to års-avtale med Viken Fiber. Løsningen Flex Medium har tre valg der to inneholder TV samt en kun med bredbånd. Ny løsning koster 399,- per beboer som er inkludert i den månedlige beboer betalingen.

Elektroniske nøkler

Melkebutikken og Brakka har elektronisk nøkler, for å forenkle utlevering av nøkler i forbindelse med utleie.

Nøkkel sendes leietaker av vaktmester, og det settes en tidsramme på hvor lenge nøkkelen fungerer. Alle som skal leie melkebutikken må laste ned appen unlock (https://unloc.app/no/). Og nøkler sendes ut via appen mandagen før leieperiode.

Unloc er også valgt som anbefalt leverandør der låser på ytterdører ønskes installert. Dette ettersom Unloc ikke gjør endringer på utvendig fasade og system nøkkel kan benyttes av vaktmestere og postbud.

Parkering

Borettslagets styre har ansvaret for utlysning og utleie av i overkant av 80 parkeringsplasser. Kommunene har også satt opp to plasser ved Kåre Røddes plass til kollektiv leie.

Pris for leie av parkeringsplass er kr. 550 per måned. Ved registrering av ny leietager påløper det et administrasjonsgebyr til OBF, for tiden kr. 280 eks. mva. + faktureringsgebyr.

Beboere som ønsker parkeringsplass kan søke om dette gjennom borettslagets hjemmeside (www.lilletoyen.no). Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet i borettslaget. Det er stor interesse for plasser, og ventelisten er lang.

Det er trangt om plassene både på beboerparkeringen og på borettslagets plasser, og vi oppfordrer beboerne om å bruke facebook-siden P-plassen (Lille Tøyen Hageby) dersom man ikke bruker sin plass.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Melkebutikken og andelene over har fått seriekoblet alarm med direkte kobling til Oslo brann og redning. Tilsvarende vil bli installert i og rundt kolonialen mot åpningen til Åpent Bakeri. I tillegg er det installert utvendige rømningsstige mot vest. Disse er blitt godkjent av riksantikvaren ettersom det er næringsvirksomhet i kolonialen.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Styret har arbeidsgiveransvar for vaktmester og driftsleder.

På naborom ligger det internkontroll skjema som alle andelseiere må sende inn til driftsleder **en gang i året**.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Lille Tøyen Hageby er forsikret i Sparebank 1 Skadeforsikring og har polisenummer 2209332.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade meldes til driftsleder for LTH borettslag driftsleder.lilletoyen@gmail.com eller på telefon 92411455.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 21 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Borettslagets bygningsmasse er fra 1918 og krever stadig nøye vedlikehold. Bygningene står på Byantikvarens gule liste over verneverdige områder, og det legger en del begrensninger på hva borettslaget kan gjøre av forandringer.

Av større rehabiliteringsprosjekter de seneste år kan nevnes:

1994-1995 – Bytting av vinduer
1995-2014 – Rehabilitering av tak på alle bygninger i borettslaget
2013-2014 – Rehabilitering av alle piper
2015-2015 – Rehabilitering av lekeplasser og aktivitetsområder
2015-2020 – Rehabilitering av forretningslokaler (Kolonialen og Baker'n)
2018-2019 – Rehabilitering av utleielokalet (Melkebutikken).
2021 – Mur ved fellesvei inn mot Ansgar Sørlies vei 25 ble tatt ned og satt opp på nytt.

2022

- Det er trukket tre strømper i rør under Ansgar Sørlies vei 10-22 og 53-73. Det er foretatt rørinspeksjon av ytterligere rør for å avdekke eventuelle skader/feil/mangler. Disse vil bli registrert, og det blir laget en prioriteringsliste.
- Det er laget tre nye trapper i Ansgar Sørlies vei 76 og 39 og Kaare Røddes plass 17 og 18, og trapp i Ansgar Sørlies vei 44 er rehabilitert.
- Lokalene til Åpent Bakeri er rehabilitert. Det ble oppdaget svært mangelfullt arbeid med støydemping mot naboene over. Dette er under utbedring.

2023:

- Drenert deler av grusbanen på Øysteins plass. Ser ut til å hjulpet noe på problemet med overvann
- Det er utført arbeid med lyd-himling i lokalene til Åpent bakeri.
- En trapp er rehabilitert.
- Det har vært registrert 3 vannlekkasjer i borettslaget.
- Nytt gjerde er satt opp rundt brakke-området, med ny port.
- Gjerde rundt toglekeplassen er beiset. De andre gjerdene skal også beises.
- Det er utført klipping og beskjæring av en del trær på Lille Tøyen.
- Avtale med Lille Tøyen borettslag (høyblokka) er inngått. Lille Tøyen Hageby leverer vaktmester tjenester til disse.
- Skiftet ut en inngangsdør og to vinduer
- Ny leverandør for vinduer og dører er anskaffet. Tidligere leverandør har gått konkurs.
- Kloakkbrukk (svanke) ved Øysteins Plass er blitt gravd opp og reparert.
- Takrenner på flere steder er tømt og reparert for lekkasjer. Fikset opp i en del takstein som har vært knust/ødelagt.
- Taket på Blokk H (Ansgar Sørlies vei 66-76) er blitt reparert. Her hadde flere lekter råtnet opp og ført til at takstein var på vei ned. Dette pga dårlig tetting mellom mønestein og takstein.

2024:

- Det er inngått avtale med Tidemannsjordet boligsameie for levering av vaktmestertjenester.
- Hekker, hagedør og hager etter utbedring av svanke på Øysteins plass er utbedret.
- Takrenner på flere steder er tømt og reparert for lekkasjer.
- Melkebutikken. Her er nå alt av brannsikring ferdigstilt og alarm er tilkoblet til brannvesen.
- De store trærne rundt i borettslaget er blitt gjennomgått og beskåret. Beskjæringen ble utført etter oversikt fra GF 2024 med beskjæringsplan fra arborist.
- Ny kum ble etablert for vanning av is på grusbanen. Driftsleder har søk tippemidler og fått godkjent tilbakebetaling av halvparten av denne kostnaden.
- Oppjustering og sikring av alle lekeplasser.

2025:

- Det har blitt gjort en visuell befaring av tak og takrenner på store deler av området.
- Takrenner har blitt reparert der det har vært synlige lekkasjer, og de er tømt for løv.
- En god del takstein rundt på takene er blitt skiftet ut pga. skade eller lagt på plass.
- I Øysteins plass 3 har deler av taket blitt lagt om pga. inndriving av snø på loft ved fokking.
- Det har blitt skiftet ut 2 stk. ytterdører og 6 stk. vinduer.
- Stoppekran i Aud Schønemann 5 har blitt bygd om for å ha flere stoppemuligheter
- Avløpsproblemer i Tore Hunds vei 11. Gravd opp innvendig til bunnledning og kjørt strømpe i 2 stikkledninger som var kollapset.
- Avløpsproblemer i Tore Hunds vei 13. Gravd opp innvendig til bunnledning og kjørt strømpe i 2 stikkledninger som var kollapset.
- Kjørt strømpe i bunnledning under Bygg D.
- Spylt opp kloakk ledninger flere steder. Stopp pga. bleier, våtservietter og etc. i avløp.
- 14 stk. piper har blitt reparert for puss skader.
- Alle trærne har blitt gjennomgått visuelt og fjernet store deler med råtne grener.
- Gjerde ved borg lekeplass har blitt sprøytebeiset for å forlenge levetiden.
- Netting gjerde mot høyblokken skiftet ut.
- 14 stk. lindetrær klippet.
- Utskifting av snorer på 4 stk. tørkestativ.
- Vannlekkasje i Aud Schønemanns vei 13. Luftehatt på taket.
- Vannlekkasje i Aud Schønemanns vei 3. Lekkasjen var på ledning utvendig og måtte graves opp.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter og behandlet over 90 styresaker, samt avholdt noen ekstraordinære møter. Det har tatt litt tid for styret å finne nye rutiner og få oversikt over oppgaver og ansvar. Vi er nå godt orientert for videre arbeid. Styret har arbeidsgiveransvar for driftsleder og vaktmester.

Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne.

Helhetsplan for våre felles uteområder
Styret utlyste i fjor en mini-konkurranse for å finne konsulenter med riktig kompetanse til å utvikle en helhetsplan for våre fellesarealer. Valget falt på et team bestående av Asplan Viak og Vardehaugen Arkitekter som totalt scoret høyest på de tre utvalgskriteriene; økonomi, kompetanse og referanser.

En helhetsplan beskriver hvordan vi stegvis kan forbedre overvannshåndteringen i området, hvor vi har mulighet for å plassere sykkelparkeringer og eventuelle skur, hvordan beplantningen kan ivaretas og sikres for kommende generasjoner og hvordan belysningen kan oppgraderes til å bli stemnings-/trygghetsskapende og funksjonell.

Hensikten med helhetsplanen er å sikre og videreutvikle de fantastiske kvalitetene vi har i våre fellesområder, og tanken er at planen skal fungere som et styringsverktøy for sittende og kommende styrer i Lille Tøyen Hageby. Planen er tenkt som et langsiktig verktøy og implementeringen vil skje gradvis over tid.

Teamet har i året som gått fått utarbeidet en helhetsplan med bistand fra driftsleder og representanter fra styret. I prosessen er det blitt avholdt møter med Byantikvaren og styret har hatt dialog med både Bymiljøetaten (BYM) og Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY). Før arbeidet ferdigstilles ønsker vi å lage en mini-utstilling i Melkebutikken for å få tilbakemelding fra hagebyens beboere. Vi håper å kunne arrangere dette før sommeren.

Maling av borettslagets dører og vinduer
Borettslagets vinduer og ytterdører har behov for vedlikehold i form av maling/behandling. Dette er viktig for å forebygge slitasje, fuktskader og økte fremtidige kostnader, samt for å opprettholde et helhetlig og pent uttrykk i borettslaget.

Driftsleder og styret har innhentet til sammen 4 pristilbud for jobben. Det vil bli fremmet en egen sak for behandling på generalforsamlingen da det er behov for å diskutere hvordan kostnaden bør finansieres samt om noe av arbeidet bør gjøres på dugnad.

Melkebutikken
Høsten 2025 satte Thea Fremo Amundsen og Vilde Batzer i gang en dugnad for å male Melkebutikken. Lokalet trengte sårt både ny maling og bedre støydemping. Thea er en dyktig fargekonsulent, og hun tok ansvar for å sette de fine fargene. Sammen med en fantastisk ivrig og driftig gjeng på ca. 20 andre beboere fikk de malt hele lokalet. Noen av beboerne jobbet hele fire dager på rad for å komme i mål, og styret er veldig takknemlig for at det er så sterk dugnadsånd i borettslaget. Det gjenstår fortsatt noe arbeid som vil bli utført mellom 1-6. juni 2026.

La oss alle være med på å skape et trivelig og inkluderende nærmiljø for oss selv og kommende generasjoner. Vi vet at det noen ganger kan ta tid å få svar på henvendelser da noe må behandles på styremøter som skjer hver måned. Vi ber derfor om litt tålmodighet for prinsipielle avgjørelser.

04.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.05.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Felleskostnader og inntekter	18 057 211	16 160 612	17 826 156	17 954 072
Sum	**18 057 211**	**16 160 612**	**17 826 156**	**17 954 072**
Andre inntekter	457 691	53 894	54 000	0
Sum andre inntekter	**457 691**	**53 894**	**54 000**	**0**
Sum	**18 514 902**	**16 214 506**	**17 880 156**	**17 954 072**
Forretningsførsel og revisjon	862 784	830 148	928 000	948 500
Lønn og honorar	2 197 585	2 625 437	2 433 980	2 082 449
Vedlikehold	2 691 653	2 780 687	2 850 000	2 030 000
Eksterne tjenester	421 758	179 054	145 000	675 000
Kabel-tv og bredbånd	1 489 172	1 587 528	1 450 764	1 527 552
Forsikring	1 811 792	1 501 330	1 596 000	1 900 000
Kommunale avgifter	4 769 182	4 383 950	4 924 000	5 460 000
Festeavgifter	742 060	742 060	770 000	770 000
Brensel og strøm	57 064	43 622	150 000	130 000
Drift maskiner	7 076	65 645	5 000	8 500
Andre driftsutgifter	601 264	706 852	855 000	511 500
Sum	**15 651 389**	**15 446 312**	**16 107 744**	**16 043 501**
Driftsresultat før individuell innbetaling	**2 863 513**	**768 194**	**1 772 412**	**1 910 571**
Driftsresultat etter individuell innbetaling	**2 863 513**	**768 194**	**1 772 412**	**1 910 571**
Finansinntekt- og kostnad				
Aksjeutbytte fra OBF	519 792	462 761	0	0
Renteinntekter	179 251	176 100	10 000	10 000
Rentekostnad	801 500	879 236	830 501	742 619
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**-102 457**	**-240 375**	**-820 501**	**-732 619**
Årsresultat	**2 761 056**	**527 819**	**951 911**	**1 177 952**
Budsjettmessige poster				
Avdrag lån	-741 540	-741 540	-741 540	-705 599
Andre endringer i disponible midler	-1 658	0	0	0
Endring i disponible midler	**2 017 858**	**-213 721**	**210 371**	**472 353**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Bygninger	875 264	875 264
Finansielle anleggsmidler		
Aksjer og andeler	2 600	2 600
Langsiktige fordringer	1 658	0
Sum anleggsmidler	**879 522**	**877 864**
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	24 557	124 234
Til gode av forretningsfører	282	3 495
Forskuddsbetalte kostnader	171 652	127 402
Andre fordringer	78 023	50 795
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	6 168 497	3 988 121
Innestående på særvilkår	152 004	180 805
Sum omløpsmidler	**6 595 015**	**4 474 852**
SUM EIENDELER	**7 474 537**	**5 352 716**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital	100 700	100 700
Annen egenkapital 1.1	-10 344 020	-10 871 839
Årets resultat	2 761 056	527 819
Sum egenkapital	**-7 482 264**	**-10 243 320**
GJELD		
Pant- og gjeldsbrev lån	13 718 474	14 460 014
Sum langsiktig gjeld	**13 718 474**	**14 460 014**
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	47 027	49 923
Gjeld til forvaltningsklient	47	-67
Leverandørgjeld	865 532	424 745
Skyldig off. myndigheter	124 860	219 922
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger	165 829	239 041
Påløpne renter	4 615	71 873
Påløpne avdrag langsiktig gjeld	0	61 795
Annen kortsiktig gjeld	30 417	68 789
Sum kortsiktig gjeld	**1 238 327**	**1 136 021**
Sum gjeld	**14 956 801**	**15 596 035**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**7 474 537**	**5 352 716**

Oslo 31.05.26
Styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Sted:_____, dato:_____

Gunn Heggelund
Styreleder

Vegard Hammerø Mordal
Styremedlem

Pål Atle Sølberg Otnes
Styremedlem

Daniel Johansson Lie
Styremedlem

Vilde Hjort Batzer
Styremedlem

Mariann Helen Olsen
Styremedlem

Simen Faye-Schjøll
Styremedlem

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lille Tøyen Hageby.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Styreleder	Gunn Heggelund (sign.)	05.05.2026
Styremedlem	Simen Faye-Schjøll (sign.)	04.05.2026
Styremedlem	Vilde Hjort Batzer (sign.)	04.05.2026
Styremedlem	Vegard Hammerø Mordal (sign.)	05.05.2026
Styremedlem	Pål Atle Sølberg Otnes (sign.)	04.05.2026
Styremedlem	Mariann Helen Olsen (sign.)	04.05.2026
Styremedlem	Daniel Johansson Lie (sign.)	04.05.2026

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lille Tøyen Hageby som viser et overskudd på NOK 2 761 056. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 05.05.2026

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 for MKE, 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.

Lillestrøm, 5. mai 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
05.05.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

05.05.2026 18:00:59

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lille Tøyen Hageby onsdag 13.05.2026 kl. 17:00 - Hasle Kirke, Eindrides vei 9, 0575 Oslo.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 43 andelseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 47 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Tone Foss Aspevoll valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Protokolltilførsel fra Kari Krogsmyr: Ønske om at generalforsamlingen avholdes kl. 18:00 i fremtiden og at datoen ikke er rett før en helligdag.

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Oppdatert navnefortegnelse: 44 andelseiere og 4 fullmakter.

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Protokolltilførsel om at styret presenterer fordelingen av styrehonoraret ved fremtidige generalforsamlinger.

Oppdatert navnefortegnelse: 45 andelseiere og 4 fullmakter, 49 stemmeberettigede.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt at styret honoreres med kr 450 000 for perioden 2025-2026.

4. Forslag til saker som skal behandles av generalforsamlingen

4.1 Forslag fra styret om maling av vinduer og dører i borettslaget

Borettslagets vinduer og ytterdører har behov for vedlikehold i form av maling/behandling. Dette er viktig for å forebygge slitasje, fuktskader og økte fremtidige kostnader, samt for å opprettholde et helhetlig og pent uttrykk i borettslaget.

Driftsleder og styret har innhentet til sammen 4 pristilbud for jobben. Prisen varier fra kr 6 399 395 inkl mva til dyreste anbyder pålydende kr 13 567 250 inkl. mva. Alle vinduer og dører på Lille Tøyen Hageby skal males. Det finnes ca. 3 750 vinduer i forskjellige størrelser, og ca 310 dører. Dører og vinduer er fra forskjellige epoker. De er malt med 4 forskjellige hovedfarger, som igjen består av hver sin nyanse. Vinduene er montert i alle etasjer, fra kjeller til loft. De aller fleste i 4 etasjer bygninger, med noen få i 5 etasje. Instruksjonen fra driftsleder har vært at absolutt alle dører og vinduer skal males utvendig. Det skal i tillegg males omramming rundt dører og vinduer som går inn til murkant.

Dette er en betydelig sum som vil påvirke fremtidige felleskostnader i forskjellig grad utifra hvilken løsning vi velger for finansiering. Fordelen med å bruke profesjonelle er at alle vinduer får samme kvalitetsmessige utførelse og vi er sikre på at alle blir malt når prosjektet er ferdigstilt. Det er mulig å fordele jobben over 2 år, slik at halvparten blir tatt i år og resten til neste år.

Når det gjelder finansiering vil styret foreslå et spleiselag for å unngå at felleskostnadene øker betydelig. Det er ønskelig at det settes en fastpris pr vindu, f.eks. at hver enkelt andelseier betaler kr 1 000 i egenandel pr vindu x antall vinduer i boligen, resten dekkes av brl. Hvis jobben fordeles over 2 år, så håper vi at borettslaget unngår å ta opp lån.

Vedtak:

Forslaget ble trukket.

4.2 Diverse forslag fra Kari Krogsmyr

1. Jeg foreslår å gjeninnføre dugnad vår og høst. Dette frigjør vaktmester til arbeid det er mer behov for. I tillegg kan det virke positivt på det sosiale miljøet, og bidra til å holde kostnadene nede.
2. Jeg foreslår å etterisolere vindu/vindusrammer der det er behov for det, etter å ha søkt Enøk-midler. Det ble i mange leiligheter gjort en dårlig jobb med isolering da vinduer ble satt inn.
3. Jeg foreslår at styret undersøker muligheten for å starte urbant landbruk på grusbanen i sommerhalvåret, ved bruk av kasser på hjul. Grusbanen trengs å ryddes opp, og er lite i bruk av beboerne i borettslaget i sommerhalvåret. Det er mulighet for støtteordninger for urbant landbruk: Kom i gang med urbant landbruk - Urbant landbruk - Oslo kommune
4. Jeg foreslår at brakka ved grusbanen pusses opp på dugnad hvor Lille Tøyen fotballklubb har hovedansvaret, da de har brukt denne brakka i mange år, og at mål og annet ryddes opp. Brakke kan videre brukes i forbindelse med urbant landbruk på grusbanen.
5. Jeg foreslår å sette inn lyspærer med økt lysstyrke (og LED) i lyktene langs Aud Schønemann vei, og eventuelt andre lykter i borettslaget. Også lampene over inngangsdørene trenger mer lys. Per nå er lyktene nærmest kun til pynt.

Grunnlag:

1. Vaktmester bruker unødvendig mange dagsverk på oppgaver beboerne enkelt kan gjøre selv på få timer uten særlig utstyr eller kompetanse. Typiske oppgaver vil være rake løv, koste grus, klippe busker og eventuelt trær, luke, plukke søppel, kanskje male. Foreslår at driftsleder, kanskje i samarbeid med styret, organiseringen av dugnadene, men tenker at det er lurt å fastsette et par lørdager i året som er faste, og at beboere kan melde inn oppgaver, og at det settes opp en liste over oppgaver som skal gjøres i forkant hvor man fordeler ansvaret feks i roder.

Dugnadene også en god anledning til å koble på noe sosialt, som felles mat og drikke, eventuelt bordtenniskonkurranse mellom rodene, eller lignende.

Fordeler er at;

- Dette frigjør flere dagsverk for vaktmester som kan bruke tiden på oppgaver som faktisk krever kompetanse.
- Bidra til å ivareta et godt bomiljø.
- Øke fellesskapet og felles ansvar for fellesområder.
- Redusere utgifter i borettslaget

2. Veldig mange har svært dårlig isolerte vindusrammer. Det vil si at når det ble byttet fra husmorvinduer til nåværende vinduer så ble det ikke gjort en tilfredsstillende jobb med å isolere rundt åpningen hvor vinduet ble plassert. I tillegg trenger mange vinduer tetningslister, men tetningslister er ikke nok. Før man går i gang bør det søkes støtte fra Enova:

https://www.klimaoslo.no/tilskudd/stotte-til-energitiltak-i-borettslag-og-sameier/?gad_source=1&gad_campaignid=13717179532&gbraid=0AAAAACKa15bwufFis60oluyJLmx0FVdCR&gclid=Cj0KCQjwy_fOBhC6ARIsAHKFB7_1RG5Bm7N02bg85f3rlgFuSjSvctHJzl02yzJya6lbfhjjpBCGFLoaAvGeEALw_wcB

3. Urbant jordbruk er et satsningsområde både i forbindelse med beredskap, miljø og biologisk mangfold. I tillegg til å gi mulighet for egne dyrkede økologiske grønnsaker, vil etablering av urbant jordbruk bidra til å gjøre en grå og trist grusbane innbydende og hyggelig. Urbant jordbruk bidrar også til sosiale møteplasser. Det kan søkes både støtte og veiledning i kommunen til etablering av Urbant jordbruk. Det er mobilt urbant jordbruk som vil være passende på grusbanen, da det om vinteren benyttes som skøytebane. Les mer på kommunens sider:

https://www.oslo.kommune.no/natur-kultur-og-fritid/urbant-landbruk/hva-er-urbant-landbruk/

4. Brakka ved grusbanen står og forfaller, og må pusses opp. I tillegg står det flere mål og andre ting rundt brakka som ikke er i bruk, og som bidrar til å gjøre området "søplete" og utrivelig. Jeg foreslår at LT fotballklubb tar hovedansvaret for å sette i gang en dugnad med å restaurere og pusse opp brakka, siden det er de som har vært brukerne. Gjerne med hjelp fra vaktmesteren og andre beboere. Jeg foreslår at det settes forpliktende tidspunkt for gjennomføring innen 2026. Hva brakka skal brukes til må diskuteres i borettslaget, men om urbant landbruk gjennomføres på grusbanen så kan det være naturlig at brakka benyttes i forbindelse med det.

5. Det ble for flere år siden vedtatt at belysningen i hagebyen skulle oppgraderes. Det har ikke blitt gjort. Det er også mye som tyder på at bedre lys kan bidra til mindre tyveri og hærverk. En del av lyktene og lysene i hagebyen er mer til pynt enn til belysning. Dette er bakgrunnen for forslaget.

Vedtak:
Oppdatert navnefortegnelse: 48 andelseiere og 4 fullmakter, 52 stemmeberettigede.

Forslag 1. ble justert av forslagsstiller til at den foreslåtte dugnaden kun gjennomføres på våren, og ikke høsten.

49 stemte for, 1 stemte mot, og 2 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.

Forslag 2 ble justert av forslagsstiller til at det ønskes at styret skal utrede denne saken til den planlagte ekstraordinære generalforsamling som skal avholdes i forbindelse med maling og øvrig vedlikehold av vinduene.

47 stemte for, 2 stemte mot, og 3 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.

Oppdatert navnefortegnelse: 49 andelseiere og 4 fullmakter, 53 stemmeberettigede.

Forslag 3 om å starte urbant landsbruk på grusbanen falt med følgende avstemming:

1 stemte for, 48 stemte mot, og 4 stemte blankt. Forslaget falt.

Forslag 4 ble trukket av forslagsstiller.

Forslag 5 ble trukket av forslagsstiller.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Daniel Johansson, Vegard Mordal, Mariann Helen Olsen og Simen Faye-Schjøll ble valgt for 2 år.

5.2 Valg av valgkomité

Vedtak:
Pia Bodahl, Jasmina Kemura, Jon Iddeng og Ruth Astrid L. Sæter ble valgt som ny valgkomité for 2027.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:27.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Gunn Heggelund, 1 år igjen
Styremedlem, Mariann Helen Olsen, for 2 år
Styremedlem, Vegard Hammerø Mordal, for 2 år
Styremedlem, Pål Atle Sølberg Otnes, 1 år igjen
Styremedlem, Simen Faye-Schjøll, for 2 år
Styremedlem, Vilde Hjort Batzer, 1 år igjen
Styremedlem, Daniel Johansson Lie, 1 år igjen

Protokoll for Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	20.05.2026
Sekretær	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	20.05.2026
Protokollvitne	Tone Foss Aspevoll (sign.)	19.05.2026
Protokollvitne	Ellen Irene Sand (sign.)	22.05.2026

VEDTEKTER FOR

LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG

Vedtatt ved generalforsamling av 24.april 2006
Revidert på generalforsamling av 6. mai 2014. Sist revidert 22.05.2019.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Lille Tøyen Hageby Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Andelene er på kroner 100,- pr rom, kjøkken regnet som rom, i de opprinnelige leiligheter som andelseierne har bruksrett til. Andelskapitalen er på kroner 100.700,-.

Hver andelseier kan bare eie en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

To opprinnelige leiligheter kan slås sammen under følgende omstendigheter:
1. De andeler som skal slås sammen må være direkte tilknyttet hverandre, det vil si direkte over, under eller ved siden av hverandre (ikke på skrå for hverandre).
2. Det tillates maksimalt at to opprinnelige leiligheter slås sammen. Det vil si når to leiligheter er slått sammen kan disse ikke utvides ytterligere. Det finnes dog et unntak: To sammenslåtte ettroms-leiligheter anses som en opprinnelig leilighet i denne sammenheng.
Slik sammenslåing forutsetter:
1. Leilighetene må fysisk slås sammen til en bruksenhet. Dette innebærer at det må opprettes permanent forbindelse mellom leilighetene. Leilighetene kan aldri senere deles opp i to leiligheter.
2. De opprinnelige andelsbevisene må leveres til forretningsfører som på vegne av borettslaget utsteder et nytt andelsbevis for den nye andelen. I forbindelse med utstedelse av nytt andelsbevis må godkjenning fra styret og evt. kreditorer framlegges.
3. Den nye leiligheten belastes med felleskostnader lik summen av felleskostnadene for de to tidligere leilighetene.

2.2 Eierskifte

Styret, eller den styret delegerer til, skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret, som belastes den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne – og deretter andelseiernes og deres ektefellers/samboeres slektninger i rett opp- eller nedstigende linje - forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det skilles mellom eksklusiv, førsteprioritets og andreprioritets forkjøpsrett:

Eksklusiv forkjøpsrett betyr forkjøpsrett foran alle andre, uavhengig av opparbeidet eieransiennitet. Andelseiere som har ettromsleilighet har eksklusiv forkjøpsrett. Dette gjelder bare dersom de ønsker å kjøpe tilstøtende ettromsleilighet (over eller under) når denne er utlyst for salg, og forutsetter at de to leilighetene slås sammen til en, slik det fremgår av disse vedtektenes paragraf 2.1.

Førsteprioritets forkjøpsrett gjelder andelseiere. Forkjøpsrett som andelseier følger leiligheten, dvs. at det er kun en slik andel pr leilighet uavhengig av hvor mange som eier leiligheten i fellesskap. Andelseier har forkjøpsrett fremfor eventuelle forkjøpsberettigede av andreprioritet. Dersom det er flere søkere med førsteprioritets forkjøpsrett til en leilighet, gjelder ansiennitetsprinsippet, dvs. at den som har lengst eieransiennitet går først.

Ansienniteten fastsettes med utgangspunkt i tidspunkt for første overtagelse av leilighet i borettslaget. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseierne. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det. Bruk av denne type forkjøpsrett forutsetter at andelseiere selger sin ”gamle” leilighet innen tre måneder. Salg til tidligere ektefelle/samboer, barn, barnebarn og foreldre godkjennes som salg i denne sammenheng. Et slikt salg vil i så fall ikke utløse forkjøpsrett, i henhold til bestemmelsene i paragraf 2.3, andre ledd. Ved bruk av førsteprioritets forkjøpsrett, skal ansienniteten halveres ved tidspunktet for overdragelsen. Fra samme tidspunktet skal ansienniteten betraktes som nullstilt i to år.

Andreprioritets forkjøpsrett gjelder for andelseieres og deres ektefellers/samboeres slektninger i rett opp- og nedadstigende linje. Barn/barnebarn må være over 18 år for å benytte forkjøpsretten. Alle med andreprioritets forkjøpsrett er likestilt, dvs. at dersom det er flere søkere med andreprioritets forkjøpsrett vil det bli foretatt loddtrekning mellom søkerne – evt. eieransiennitet teller ikke her.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte ved bekjentgjøring via borettslagets elektroniske kommunikasjonskanaler samt ved oppslag på tavlen ved Økernveien 47. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av loven og disse vedtekter.

Laget har som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet fremlagt finansieringsbevis fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge. Skulle borettslaget komme i den situasjon at laget selv må betale kjøpesummen fordi forkjøpsretthaver av en eller annen grunn likevel ikke makter å stille beløpet, plikter denne å erstatte borettslaget for et eventuelt tap etter videresalg av leiligheten.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk
Andelene gir rett til bruk av bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Bruksoverlatelse utover 3 år for gjenboende ektefelle/samboer i tilfeller hvor livsarvinger arver boligen, godkjennes som hovedregel av styret, med mindre styret finner særlige grunner til å nekte godkjenning. Øvrige tilfeller vurderes ut ifra de konkrete omstendigheter. Den til enhver tids gjeldende burettslagslov går over denne vedtektsbestemmelsen. Ved søknad fremlegges dokumentasjon på samtykke til bruksoverlatelse fra arvinger, men styret tar ikke ansvar for at slik dokumentasjon er rettslig gyldig.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle bolig, hage og fellesareal på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Styret kan gi særskilte retningslinjer for hager.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Styret fastsetter egne retningslinjer for dyrehold.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier har også ansvaret for at eventuelle arker, hagedører og utvidede kjellervinduer får det nødvendige vedlikehold.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmassen i borettslaget står på byantikvarens liste. Det påligger derfor et særlig ansvar for å påse at endringer ikke kommer i konflikt med gjeldende bestemmelser. Det finnes spesielle retningslinjer for hvordan arker, hagedører, utvidete kjellervinduer, levegger og uteboder (der dette er tillatt) skal utformes. For innsetting av arker, hagedører og utvidete kjellervinduer, og for bygging av boder, skal det undertegnes egne kontrakter med borettslaget.

Utskifting av vinduer og ytterdører, og endring av farger på disse skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

All ombygging skal følge gjeldende forskrifter og forhåndsgodkjennes av borettslagets styre. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Ved bygging av bad/våtrom gjøres andelseierne oppmerksom på at bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det bli fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være i henhold til 'våtromsnormen'. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen, og må dekkes av utbygger, eller hans rettsetterfølger, som andelseier.

I den utstrekning det oppstår skade/følgeskade som kan spores til mangelfullt og/eller feilaktig utført arbeid av nåværende eller tidligere andelseiers utbygging/ombygging av eksisterende leilighet, er andelseieren ansvarlig for utbedring av skaden.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel. Varsel kan omdeles i postkasse.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

Sammen med felleskostnadene inndriver borettslaget eventuelle kostnader for kollektive avtaler som har en gitt pris for hver andel/bruker (som f.eks. TV og nettjenester).

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

5.2 Panterett
Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere
Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling
Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Spørsmål om ansvarsfrihet
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styret
Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen.
Borettslaget skal ha et styre bestående av mellom seks og ti medlemmer. Det kan i tillegg velges varamedlemmer.. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. . Styrets leder velges særskilt. Det skal tilstrebes at valgperiodene fordeles slik at tilnærmet halvparten av styremedlemmene er på valg hvert år. For å sikre dette kan det unntaksvis velges styremedlemmer for kun ett år.

Styret er vedtaksdyktig når minst halvparten av styremedlemmene er til stede.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet
Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører
Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. .

6.12 Misbruk av posisjon i laget
Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse
7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel
Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon
Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter
Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

8 Hager

Borettslaget har vedtatt en hageplan som følger som vedlegg til vedtektene. Det kan forekomme faktiske avvik. Styret har fullmakt til å gjøre endringer, og godkjenne ombytting av parseller. Endringer uten skriftlig styregodkjennelse er ikke gyldige.

Hageplanen gir de angitte andelene bruksrett til en del av lagets fellesareal. Bruksretten er ikke eksklusiv; særlig skal barn ha fri ferdsel, men også andre andelseiere, håndverkere, etc har under hensyntaken til den bruksberettigedes interesser rett til å ferdes over parsellen eller ta nødvendig opphold på parsellen. Borettslaget har vedtatt særskilte Ordensregler for hageparsellene som følger som vedlegg til vedtektene. Ordensreglene kan endres med vanlig flertall av generalforsamlingen.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Lille Tøyen Hageby v/OBF
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 13.12.2021
ref. 18	21/40116	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Lille Tøyen Hageby og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 17. september 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 128/48 ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 586 234, er oppregulert med 26,6 % fra 1. november 2021. Denne prosenten tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra juli 2012 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 742 060.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 25 971, vil bli bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Vedtatt av styret 7.11.2006, med endringer av 1.11.2011

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. Vær oppmerksom på at ordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

1. Støy inne og ute
Banking, boring og all unødig støy er ikke tillatt etter kl. 22.00. Spesielle forhold, som f. eks musikkøvelser, bør skje i samråd med naboene, evt. med styret. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret.
Voksne i borettslaget bør ta ekstra hensyn til barnas behov for lek og utfoldelse. Barn har lov til å leke på friområdene og på borettslagets fellesområder forøvrig. Ballspill og andre voldsomme leker bør ikke forekomme dersom det kan volde skade eller ulempe på personer eller eiendom. Ballspill på basketbanen er ikke tillatt etter klokken 22.

2. Renhold og orden på fellesarealer
Beboere deler renhold av felles trappeoppganger og loft/kjeller, samt snørydding av trapper og inngangspartier mellom seg så ofte som det er nødvendig. Der det ikke oppnås enighet om vask/snørydding, kan styret sette opp turnusordning. Loft, kjeller og trappeoppganger må til enhver tid holdes ryddig og i orden. Alle må vise forsiktighet ved lagring av brannfarlige materialer. Det henvises til de offentlige forskrifter.

Fjerning av bygningsavfall skal skje innen 3 uker, ellers kan dette fjernes av styret på beboers bekostning.
Det er ikke tillatt å legge ut mat på bakken til fuglene da dette kan trekke mus og rotter til eiendommene.
Ved skal ikke oppbevares på fellesarealer verken inne eller ute. Veden må ikke oppbevares slik at den sperrer for rømningsveier. Ved lagret utendørs må ikke plasseres slik at den er til sjenanse for naboer eller andre. Stikkveier må holdes åpne for utrykningskjøretøy, snøbrøyting og lignende.

3. Låsing av felles utgangsdør
Utgangsdører i fellesoppganger bør være låst etter kl. 22.00.

4. Vask og tørk av tøy
Det er tillatt å henge ut tøy på søndager. På helligdager og festdager (1. nyttårsdag, palmesøndag, skjærtorsdag, langfredag, 1. og 2. påskedag, 1. og 2. pinsedag, 1. og 2. juledag, 1. mai, 17. mai, Kristi himmelfartsdag) er det ikke tillatt å henge ut tøy uansett om disse faller på søndag eller andre dager. Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tøy i trappeoppganger eller vinduer. Banking av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy.

5. Ferdsel på stikkveier og indre gårdsrom
Kjøring med motorkjøretøy (bil, motorsykkel, scooter, moped, traktor og annet) på stikkveier og i indre gårdsrom er kun tillatt i forbindelse med av- og pålessing og nødvendig arbeid. Parkering er ikke tillatt. Nødvendig kjøring må skje i gangfart. Respekter skiltingen.

6. Husdyrhold
Vedrørende dyrehold vises det til egne retningslinjer for dyrehold i borettslaget.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Lille Tøyen Hageby
Solefallsveien 1

0576 OSLO

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950048576	95/70320

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	1. november 1995

Arbeidssted : 128/0048 Kåre Røddespl.8-19+A.Sørliesv.
Byggherre : Lille Tøyen Hageby, Solefallsveien 1, 0576 OSLO
Arbeidets art: FASADE- ENDRING - BOLIGBLOKK HUS B

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

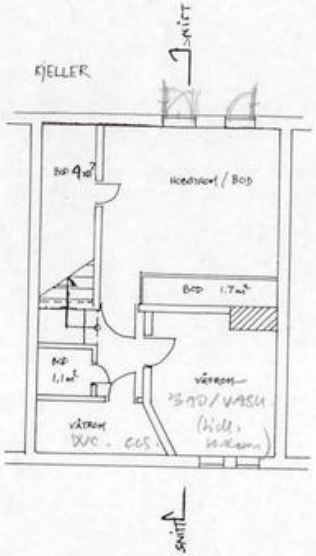
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

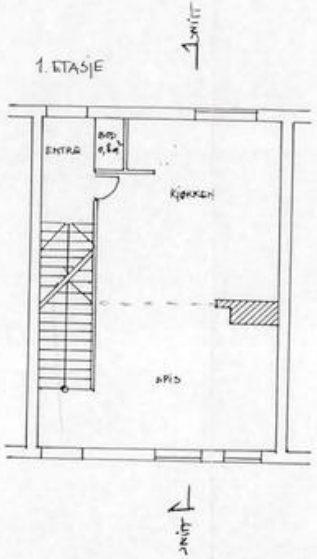
Øivind Kootz
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II

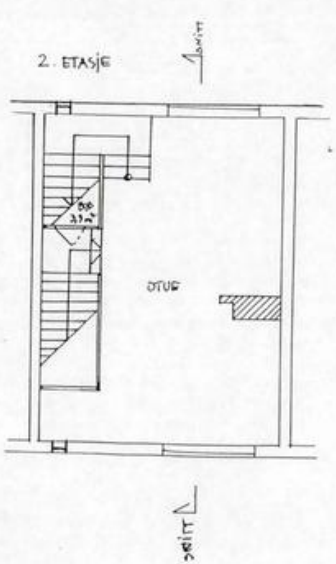
KJELLER



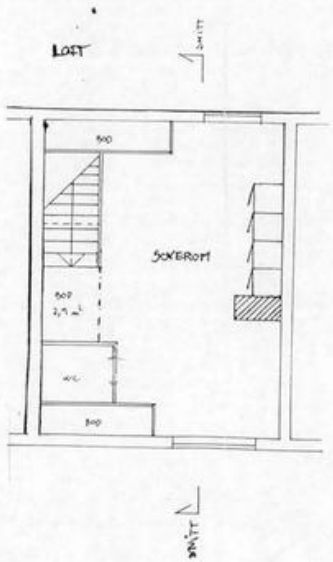
1. ETASJE



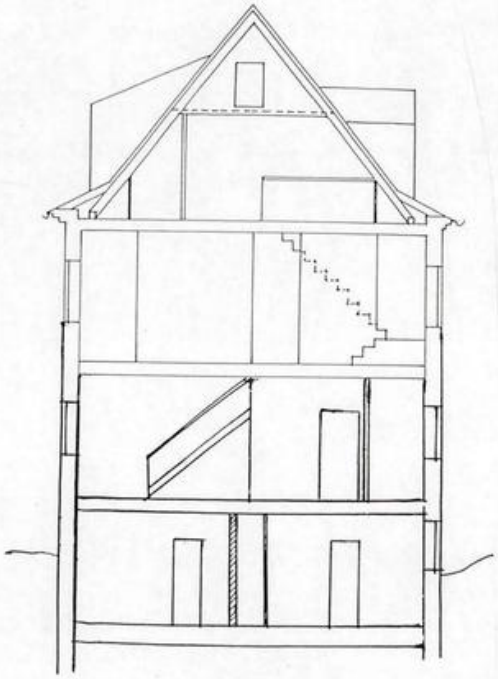
2. ETASJE



LOFT



MOTTATT
07. JUN. 94
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



SNITT

TORE HUNDS VEI 23

NYE :
PLANER
SNITT

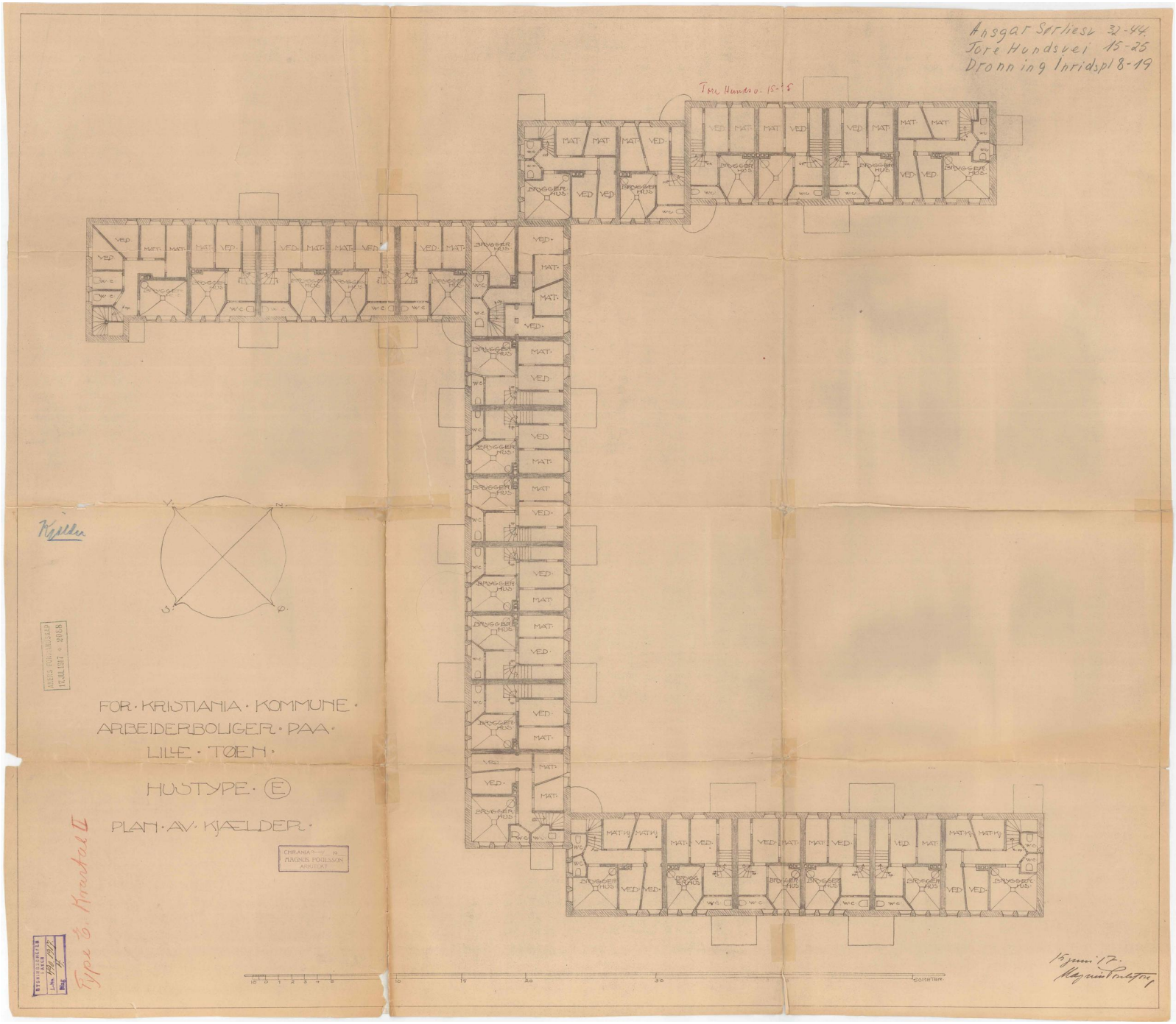
1.6.94

6

1:100

MATR. NR 128/0048
JNR. 88/3055-Ø

FOR · KRISTIANIA · KOMMUNE ·
ARBEIDERBOLIGER · PAA ·
LILLE · TØEN ·
HUSTYPE · Ⓔ
PLAN · AV · 1STE · ETAGE ·
SE · FASADE · MOT · SYDVEST ·
SE · FASADE · MOT · SYDØST · II
SE · FASADE · MOT · NORDVEST · I
SE · FASADE · MOT · NORDØST · II
SE · FASADE · MOT · SYDØST · I
SE · FASADE · MOT · NORDØST · I
MORD · ØST ·
FASADE · MOT · SYDØST · II
FASADE · MOT · NORDVEST · II
SE · FASADE · MOT · SYDØST · I
STUE
KJØKKEN
KAMMERS
ENTREE


Ansgar Sørliesv 32-44.
Tore Hundsvei 15-25
Dronning Inridspl 8-19
Tore Hundsv. 15-25
Kjælder
FOR · KRISTIANIA · KOMMUNE ·
ARBEIDERBOLIGER · PAA ·
LILLE · TØIEN ·
HUSTYPE · (E)
PLAN · AV · KJÆLDER ·
MAGNUS POULSSON
ARKITEKT
Type E. Kvartal II
15 juni 17.

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 490. 1917.

Bilag 1.

Dups ends. ovl. 485.17

128/9 Rønnen E1

Ekspeditions-Dokument

angaaende Saaningshus. (Type E, i kvartal II.)

paa gr.-nr. 128 br.-nr. 9 Lille Tøien.

tomt nr. ..... til gate nr. .....

Eier: Kristiania Kommune.

Ansvarshavende: Murm. Ved. Iversen. Lørm. Fos gt. 24

Indlevert 19 Juni 1917. Attestert 21-2-1920 kgsb 10/312 Ark. 27/106 1920

Fjerd. skt. 27/9-1926. kgsb 15/396.

378-B-1917

Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 20 Juni 1917.

Pr. bygningschefen

A. Schwarz

Jnr. 253/1917 Intet at bemerke.

Akers opmaalingschefs kontor, den 14 juli 1917

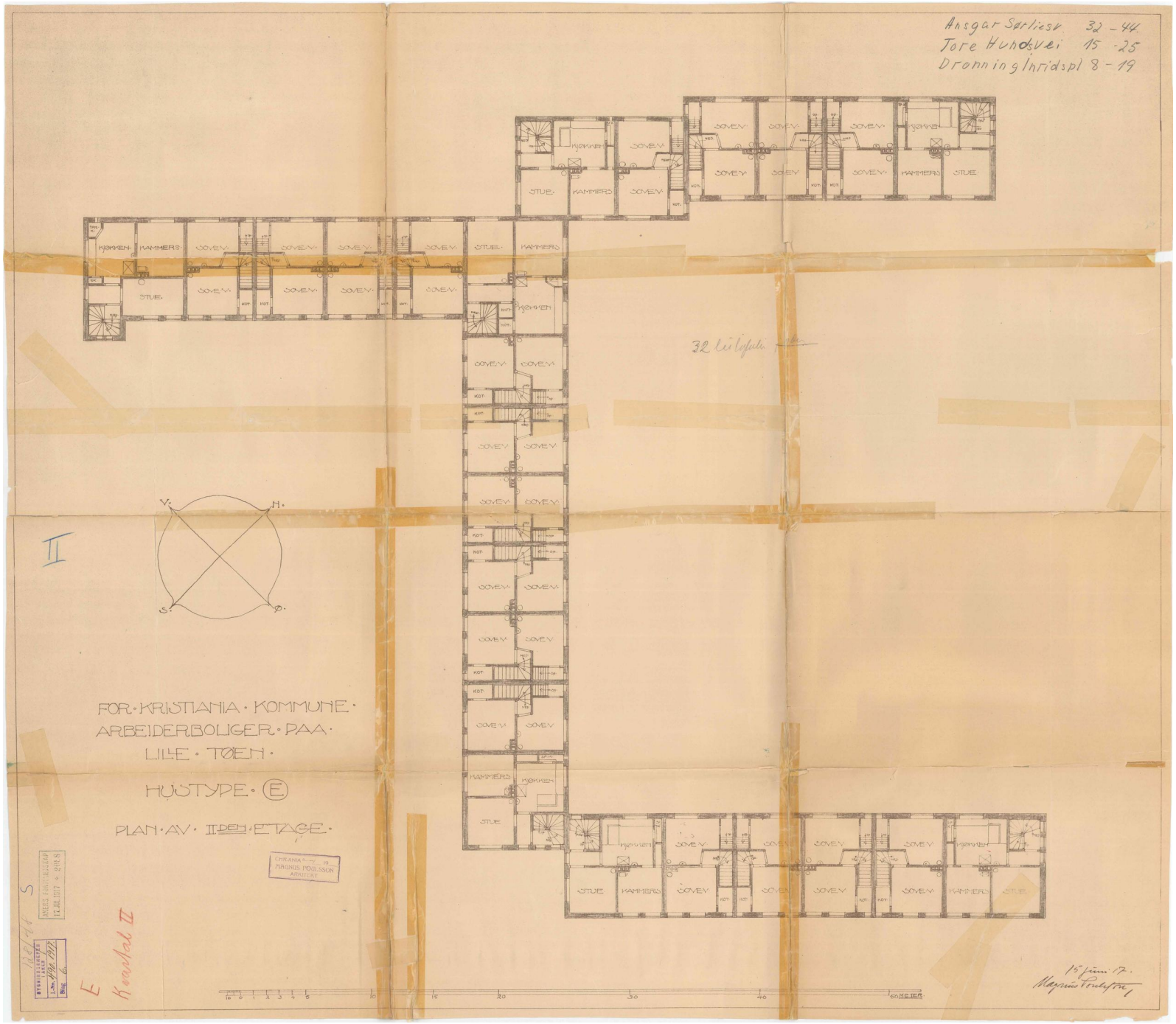
I opm. chefens fravær

Ark. Jensen

378-B.

Tilbakesendes til herr bygningschefen med bemerkning at reguleringskommissionen i møte 25/6. 1917 fattet saadan beslutning:

"Kommissionen finder ikke at burde motsætte sig at de anmeldte komplekser tillates opført med de paa situationaplanen


Ansgar Sørlies v. 32 - 44
Tore Hundsvei 15 - 25
Dronning Ingridspl. 8 - 19
32 Leiligheter
KJØKKEN
KAMMERS
SOVEV.
STUE
KOT.
V.
H.
S.
Ø.
II
FOR · KRISTIANIA · KOMMUNE ·
ARBEIDERBOLIGER · PAA ·
LILLE · TØEN ·
HUSTYPE · (E)
PLAN · AV · IIDEN · ETAGE ·
CHRIANIA 8/7 19
MAGNUS MOLLSSON
ARKITEKT
ARKITEKTENES FORRETNINGSKONTOR
17. AUG. 1917
Bygg. 6
E
Kvartal II
METER
15 juni 17.
Magnus Mollsson

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210695
Leveransetype:	Plantegninger (Rekkehus)
Dokumentene er kontrollert:	17.08.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	TORE HUNDS VEI 23
Postadresse:	0576 OSLO
Matrikkel:	0301-128/48

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210695

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Arker på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Tore Hunds vei 15	Gnr.128/bnr.48	86/4503

Byggherre

Ottar Grepstad
Tore Hunds vei 15,

0576 OLSO 5

ARJ/ag

Ansvarshavende

Bjørn Loe
Tore Hunds vei 1,

0576 OSLO 5

Dato 6.1.1989

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 11.09.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201216887-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tone Christine Hellem | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TORE HUNDS VEI 17	Eiendom:	128/48/0/0
Tiltakshaver:	Juliet Namuli Haveland	Adresse:	Øysteins plass 4, 0576 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - TORE HUNDS VEI 17

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.08.2013.

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, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201216887			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		19.12.2012	1/12
Snitt	A30-1	12.12.2012	1/19
Fasade nord-vest	A122	19.12.2012	1/20
Fasade sør-øst	A124	19.12.2012	1/21
Plan underetasje	A20-1 A	12.02.2013	4/2
Plan U - Som bygget	A20-1	18.02.2013	19/3
Plan 2 - Som bygget	A20-3	18.02.2013	19/4
Plan loft - Som bygget	A20-4	18.02.2013	19/5

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
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.09.2013 av:

Tone Christine Hellem - Saksbehandler
Arild Jacobsen - for enhetsleder Per-Arne Horne

Kopi til:
Juliet Namuli Haveland, Øysteins plass 4, 0576 OSLO, juliet.namuli@gmail.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Akers Bygningsvæsen.

Journ. nr. 490.1917

G.nr.	B.nr.
Kartblad	
Attest nr. 106.1920	

Færdig Attest.

Herved bevidnes at det for Oslo kommune

anmeldte bygningsarbeide paa gaards no. 128 *bruks no.* 9

type B, kvartal II, Lille Tøien

nemlig: 1 *vaaningshus av* murr *i* 2 *etager med* –

utbyg i – *etage og ildfast tækning*

er i færdig stand og lovmeholdig utført.

For tilsynet betales til herredskassen: –

Akers bygningsvæsen 27 september 1926

Joh. L. Nilsen
Bygningschef.

Sveres ikke.

Birger Tønnessen

A.W.

Duplicat-kvitering.

Gebyr kr. 465.50 *er betalt* 29-3-20

P.O.B. Fjeld E. Falck Andersen

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210695
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	17.08.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	TORE HUNDS VEI 23
Postadresse:	0576 OSLO
Matrikkel:	0301-128/48

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210695

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredn. wc i 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
~~Tore Hunds vei 17~~	~~Gnr. 120, bnr. 40~~	~~86/280~~

Byggherre

Edith Andersen
Tore Hunds vei 17

0576 OSLO 5

ARJ/AG

Ansvarshavende

Fred Borg
Odalsgate 7

0658 OSLO 6

Dato

23.1.1990

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Jan Ellefsen
Tore Hundsvei 23

0576 OSLO

Ingvaldsen, Jan
Tore Hunds vei 16

0576 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880103055	98/1046

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	8. januar 1998

Arbeidssted : 128/0048 Tore Hundsvei 23
Byggherre : Jan Ellefsen, Tore Hundsvei 23, 0576 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING LOFT OG KJELLER, ENDRING I. OG 2. ETASJE-BOLIG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 23.12.97. og sluttbesiktigelse.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, åpningstid 8.00 - 15.00, telefon: 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80 150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ellefsen, Jan
Tore Hunds vei 23

0576 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	880103055	94/41821

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Gunn F. Espeland	5. september 1994

Arbeidssted : 128/0048 Tore Hundsvei 23
Byggherre : Jan Ellefsen, Tore Hundsvei 23, 0576 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING LOFT OG KJELLER, ENDRING 1. OG 2.ETASJE - BOLIG

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Tore Hunds vei 23, som inngår i en vertikaltdelt boligblokk, ligger innenfor boligområdet Lille Tøyen som omfattes av midlertidige reguleringsbestemmelser S-2864 av 14.05.86. Eiendommen er i denne planen avsatt til boligformål.

Det søkes om byggetillatelse for innredning av loft med hems, innredning av boligrom i kjeller, samt endringer i 1. og 2. etasje. Loftet skal innredes med soverom, wc og boder. Kjeller skal innredes med hobbyrom og våtrom, Det lages åpning mellom kjøkken og spisestue i første etasje. Andre etasje omgjøres til stue. Både krav til sportsboder og krav til tørre boder anses oppfylt. Arbeidet er utført.

De fasademessige endringer for loft er i samsvar med utbyggingsplanen for området. Når det gjelder vinduer i kjeller forutsettes at også disse er i samsvar med samlet plan. Godkjennelse fra borettslaget foreligger m.h.t. loft.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 6, 4 og 7 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Arkoppbygg og nye kjellervinduer skal være i samsvar med borettslagets retningslinjer.

Redegjørelse med statiske beregninger for endring av bærende takkonstruksjoner må innsendes for kontroll.

Varmeisolasjon skal tilfredstille kravene i byggeforskriftenes kap.53.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Tak over loft må være luftet.

Lydisolasjon mot tilstøtende leilgheter må være tilfredstillende.

Trapp til loft og traopp til kjeller må tilfredstille byggeforskriftenes krav til interntrapp.

Brannkrav:
- Loft og kjeller skal inngå i samme branncelle som øvrige del av leilighet. Branncellebegrensende bygningsdel skal være min. B30
- Minst ett vindu på loft og minst ett vindu i kjeller skal tilfredstille byggeforskriftenes krav til rømningsvei. Rømningsvindu må kunne åpnes uten bruk av løs nøkkel.
- Det skal være montert røykvarsler på alle plan. Det anbefales at det i stedet for vanlige røykvarslere monteres nett-tilkoblete røykvarslere i serie (da søknaden innkom i 1988 er ikke dette krav).
- Det skal være montert slokkeutstyr slik at hele arealet kan nås. Det vises generelt til byggeforskriftenes kap.30 og 31.

Ventilasjon må være anordnet i henhold til byggeforskriftenes kap.47. Det spesifiseres at våtrom skal være luftet over tak.

Rørleggerarbeidet skal være meldt til Oslo vann- og avløpsverk.

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

1. Ansvarshavene være godkjent.

2. Redegjørelse for konstruksjonr med statiske beregninger være godkjent. Dette gjelder også endring av takkonstruksjon.

Eventuelt gjenstående arbeide må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Gunn Flovik Espeland
Ing.II

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19, * 68 30 40

Byggetillatelse
Tillatelse til igangsetting

Arbeidssted (Mat.nr.) (Adresse)	128/0048 Tore Hundsvei 23	Journalnr.	88/3055-Ø
Arbeidets og bygningens art	Ombygging - Enebolig	Innlevert	28.06.88
Byggherre	Jan Ellefsen,Tore Hundsvei 23,0576 OSLO 5		
Anmelder	Sandbeck & Co A/S,Drammensvn. 16,0255 OSLO 2		
Ansvarshavende			

Oslo, den _____

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

Påvisning: Oppmålingsvesenet har herfra fått melding om å påvise bygningens beliggenhet (byggelinje og hovedhjørner) samt angi en utgangshøyde.
Oppmålingsvesenet vil underrette Dem når påvisningen vil finne sted, slik at De har anledning til å møte.
Sokkelhøyde: Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i bygningskontrollen varsles for endelig godkjennelse av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravnings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.
Grunnbesiktigelse: Før forskalhng tar til, skal ansvarshavende varsle bygningskontrollen for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.
Kontroll av beliggenhet: Når forskalling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal oppmålingsvesenet varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 68 30 40 linje 8918 - 8919.
Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen for kontroll av:
1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 10,00 - 14,00, tlf.: 68 30 40 linje 8444 - 8445.
Brukstillatelse: Dersom bygningen helt eller delvis ønskes tatt i bruk før ferdigattest foreligger må skriftlig søknad sendes bygningskontrollen på vedlagte skjema.
Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende skriftlig melding til bygningskontrollen på vedlagte skjema. Bygningsskontrollen vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler, påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes, og skriftlig melding herom må sendes bygningskontrollen innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f. eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m. v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.
Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være tilstede på byggeplassen.

_____
Sjefingeniør

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.

All post adresseres til Oslo bygningskontroll, ikke til saksbehandler.

Bl.nr. B 20. Ardvord.

VEND

Generelle bestemmelser

Ansvarshavende må selv i god tid foreta de nødvendige undersøkelser for å sikre seg mot at byggearbeidet eller bygget volder skade eller medfører ulemper for ledninger og kabler tilhørende vannverket, veivesenet, telegrafverket, lysverket, telefonanlegget, gassverket eller andre offentlige og private eiere.

Går det hovedledninger for vann, spillvann eller overvann over tomten, må ingen bygningsdel plasseres nærmere enn i en fri avstand av 2,0 m. For stikkledninger må det være en minsteavstand av 1,0 m. Terrenget over eksisterende ledninger må ikke avtas eller påfylles masser uten vann- og kloakkvesenets tillatelse.

Overvann skal føres ned i grunnen eller ledes til overvannsledning eller bekk. Overvann/drensvann må ikke føres til spillvannsledning. Bortledning av overvann/drensvann til felles avløpsledning (felles kloakk) er avhengig av tillatelse fra vannverket i det enkelte tilfelle.

Adkomst til eiendommen skal legges slik at eventuell stigning eller fall i veien først må begynne inne på eiendommen og ikke i noe tilfelle nærmere den offentlige vei enn gjeldende veilinje.
Ved større stigningsbrekk i adkomstveien bør denne avrundes med en vertikal kurve som ikke må ligge på regulert veigrunn. Plassering av avkjørsel fra regulert eller offentlig vei, skal, hvis byplankontorets eller bygningskontrollens godkjennelse ikke foreligger, godkjennes av veivesenet.

Hvor gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

Hvor det i tettbebyggelse er regulert forhage, skal denne stige med minimum 1 : 40 fra veilinjen mot byggegrensen. Hvis ikke må det anordnes tilstrekkelig avløp for overvann.

Ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det vises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt.

Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.

Stillaser og byggegjerder på gategrunn skal anmeldes til Oslo kommunale arbeidstilsyn.
Arbeidsbrakker, byggegjerder og stillaser må ikke bli stående lenger enn strengt nødvendig.
På offentlig grunn kan disse innretninger kreves fjernet enndog før byggearbeidene er endelig avsluttet.

Om bortfall av approbasjonen og stans i byggearbeidet, se bygningsvedtekter for Oslo, § 96.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ingvaldsen, Jan
Tore Hunds vei 16
0576 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	880103055	95/20536

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	29. mars 1995

Arbeidssted : 128/0048 Tore Hundsvei 23
Byggherre : Jan Ellefsen, Tore Hundsvei 23, 0576 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING LOFT OG KJELLER, ENDRING I. OG 2. ETASJE-BOLIG

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

HELE ARBEIDET

Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av:
1. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
2. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
3. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (membran m.v.)
Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 09.00 til 14.30, tlf. 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

SAP
Stine Aa. Pedersen
Ingeniør II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Jan Ellefsen
Tore Hundsvei 23

0576 OSLO

Ingvaldsen, Jan
Tore Hunds vei 16

0576 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	880103055	97/62568
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	22. oktober 1997

Arbeidssted : 128/0048 Tore Hundsvei 23
Byggherre : Jan Ellefsen, Tore Hundsvei 23, 0576 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING LOFT OG KJELLER, ENDRING I. OG 2. ETASJE-BOLIG

BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 22.10.97. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for hele arbeidet.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.12.97.:

1: Barnesikringer må monteres på loftsvinduer.

2: Vi ber om det tas kontakt med borettslagets styre for å få montert redningsstige type "PARAT" på loft.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, telefon: 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80 150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Jan Ellefsen
Tore Hundsvei 23

0576 OSLO

Ingvaldsen, Jan
Tore Hunds vei 16

0576 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880103055	98/1046

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	8. januar 1998

Arbeidssted : 128/0048 Tore Hundsvei 23
Byggherre : Jan Ellefsen, Tore Hundsvei 23, 0576 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING LOFT OG KJELLER, ENDRING I. OG 2. ETASJE-BOLIG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 23.12.97. og sluttbesiktigelse.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.I

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

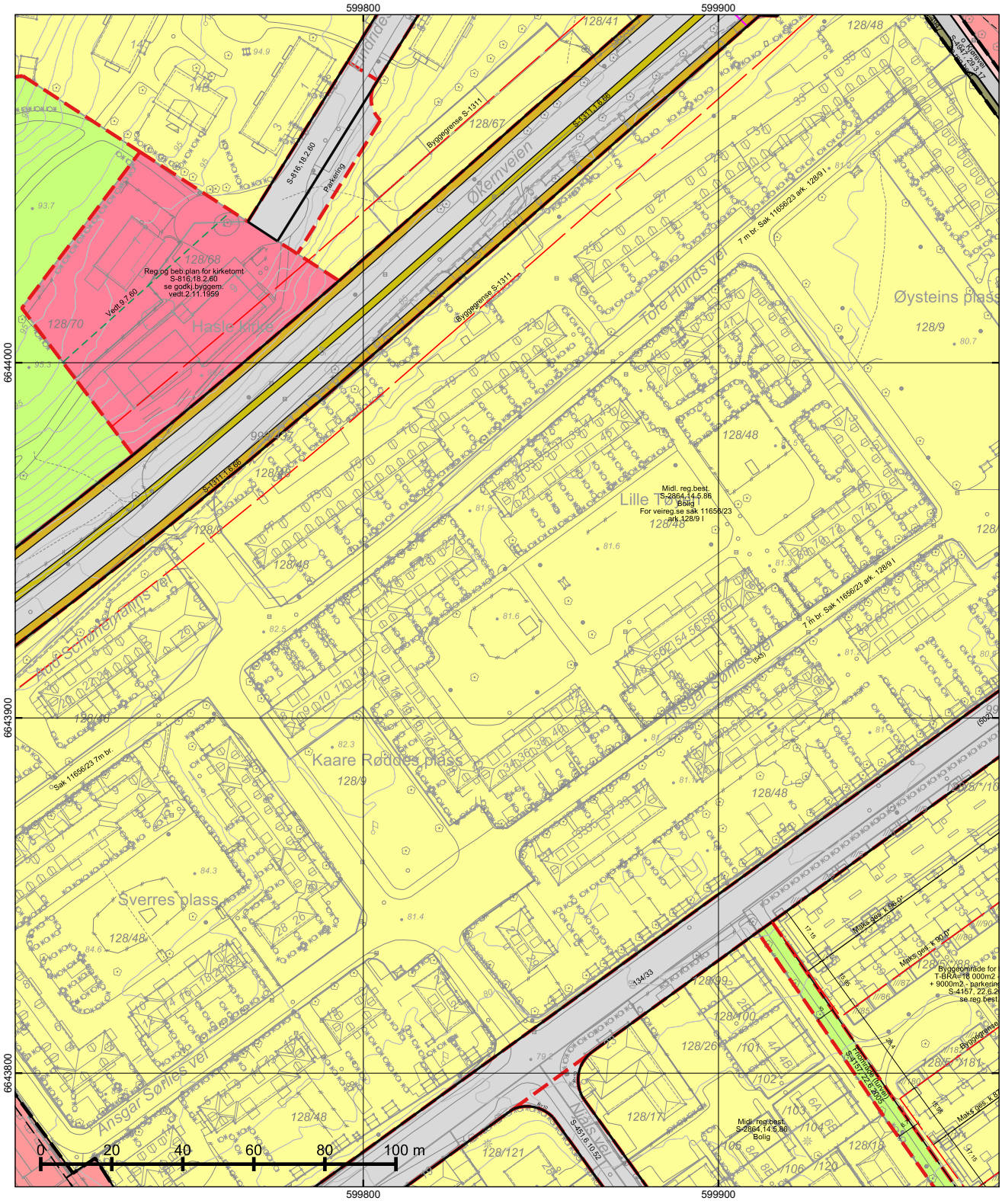
For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

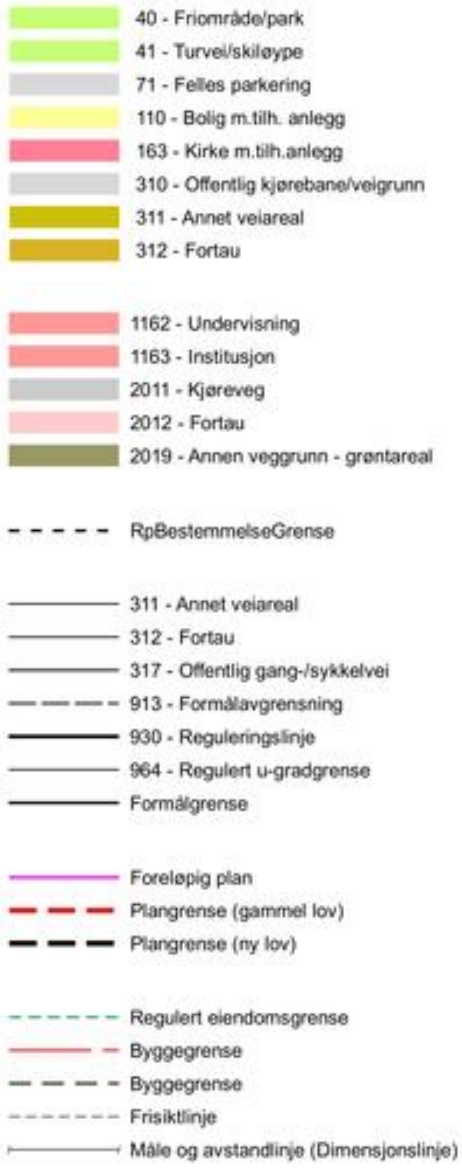
PlottID/Best.nr: 161404/ 86537679
Adresse: Tore Hunds vei 23
Gnr/Bnr: 128/48

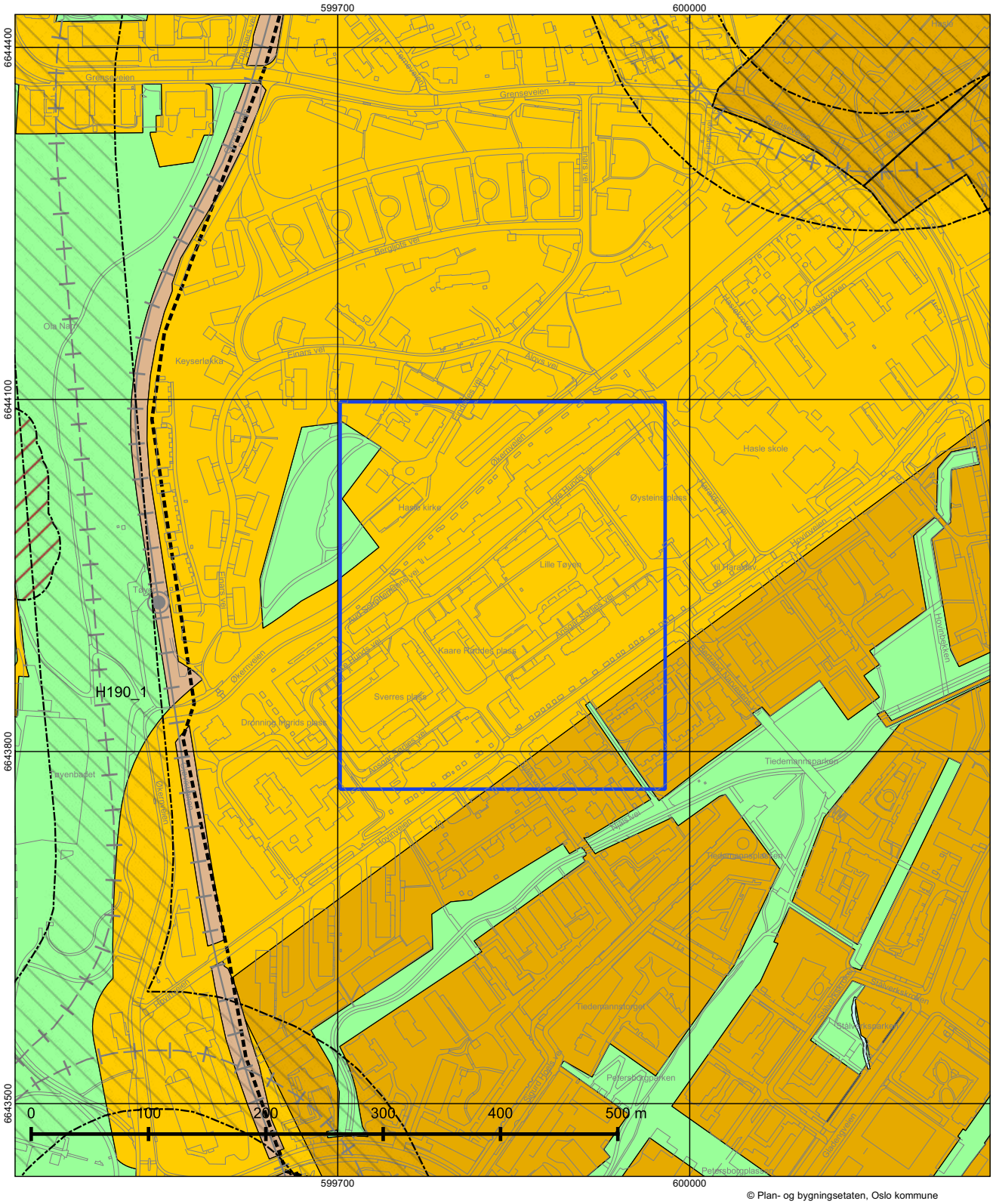
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161404/86537679
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.08.2026
Kunde: Frida Mundal
Laget for: solli@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537679
Deres ref: 9394419

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 128, BNR. 48.

Vi viser til bestilling av 11.08.2026 for eiendom gnr. 128, bnr. 48.

GNR. 128 BNR. 48

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1954.

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

54855 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

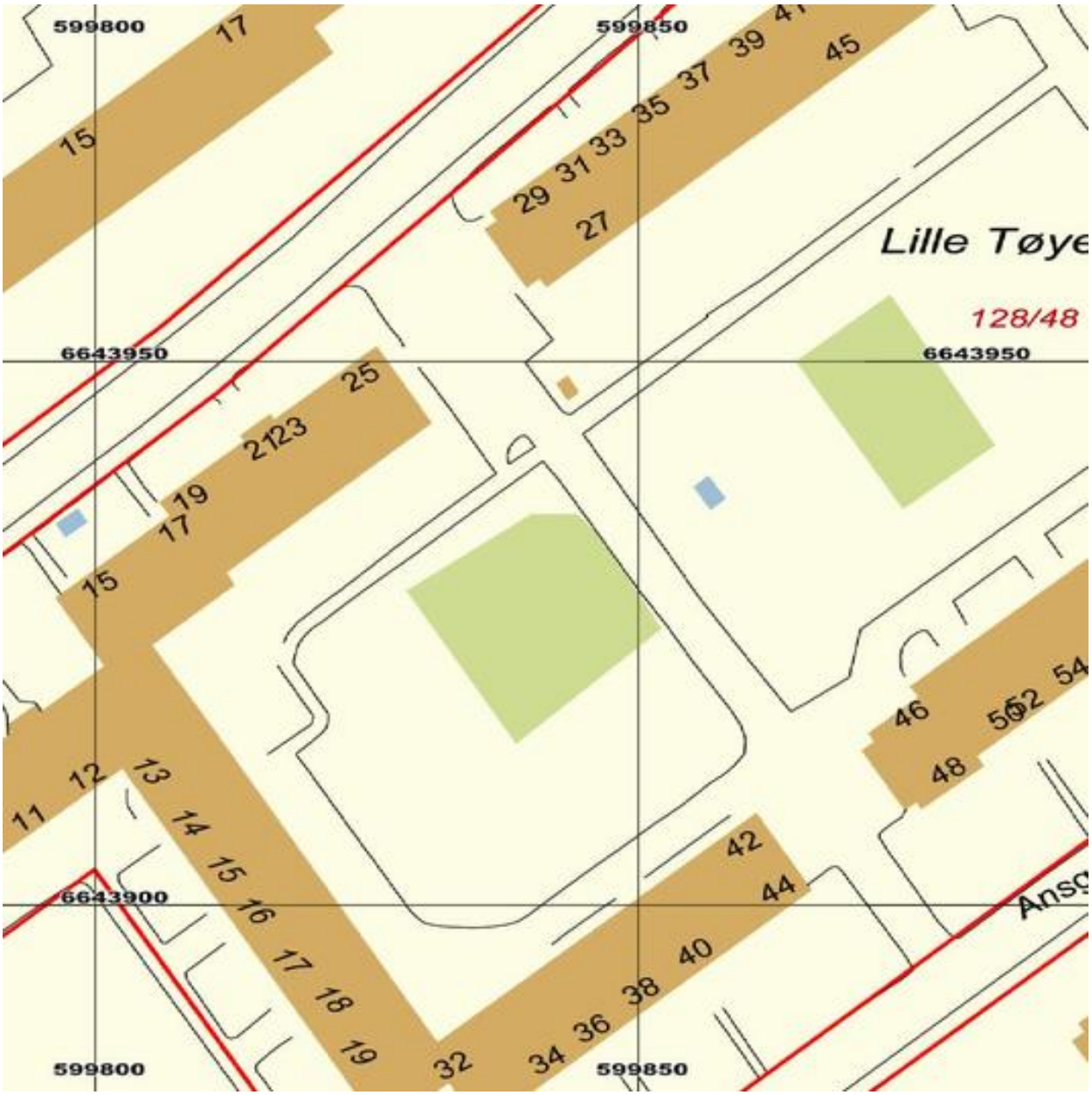
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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

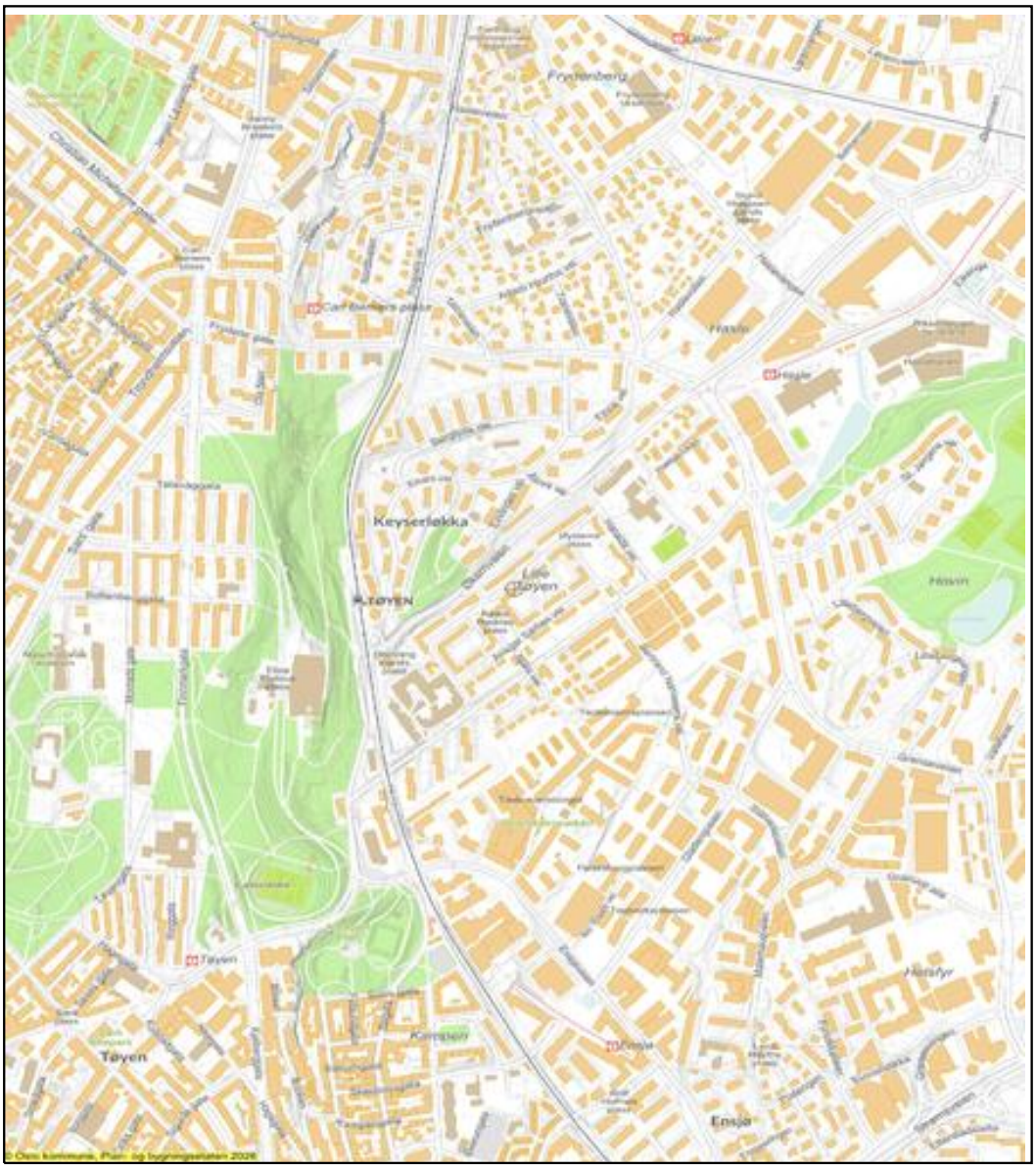


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oversiktskart

Adr.: Tore Hunds vei 23

Gnr bnr : 128 / 48



Dato: 12.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

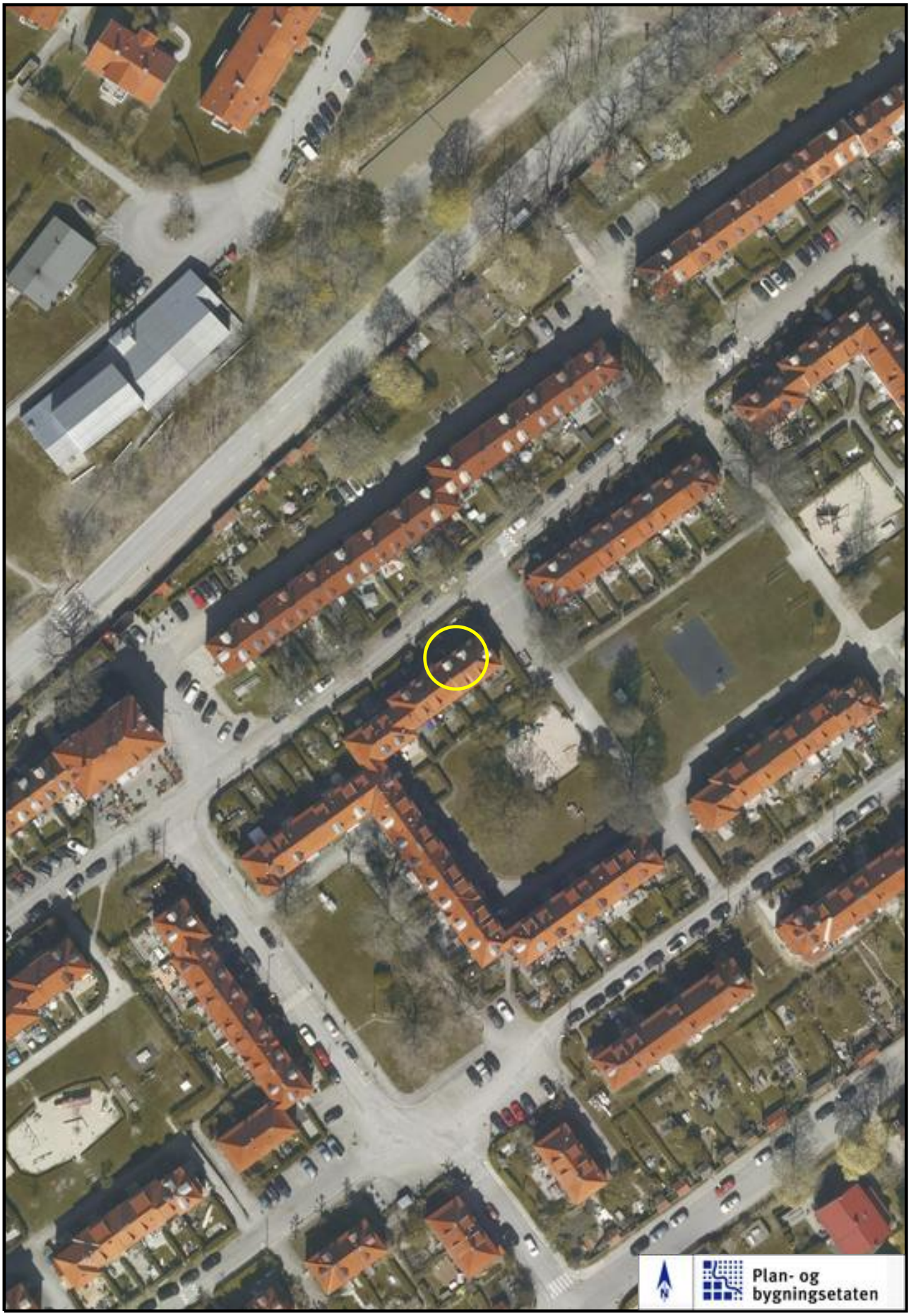
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



Tore Hunds vei 23 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 11.08.2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-1311

Endret reguleringsplan for Økernveien til kryss med Finnmarksgata med tilstøtende veier, Oslo kommune.

S-1311 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.06.1966
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196601344
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

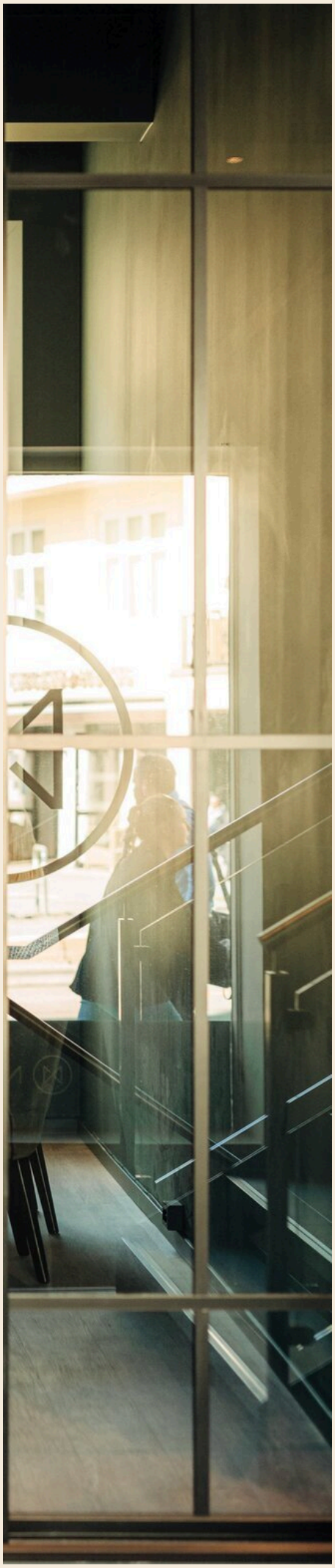
§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



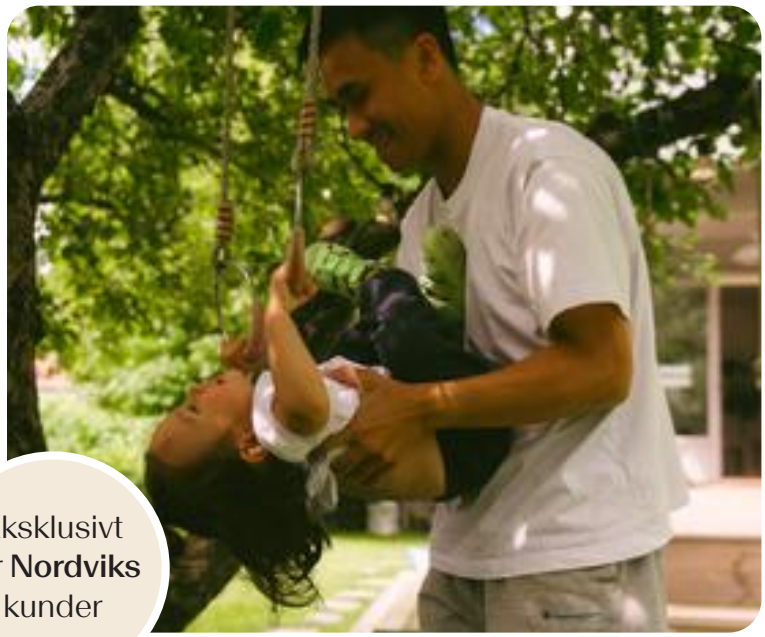
Parkveien 33b, 0258 Oslo

22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0469/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tore Hunds vei 23 0576 OSLO
Matrikkel: Gnr 128, bnr 48 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Frode Briskeby

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.briskeby@nordvikbolig.no
994 08 100