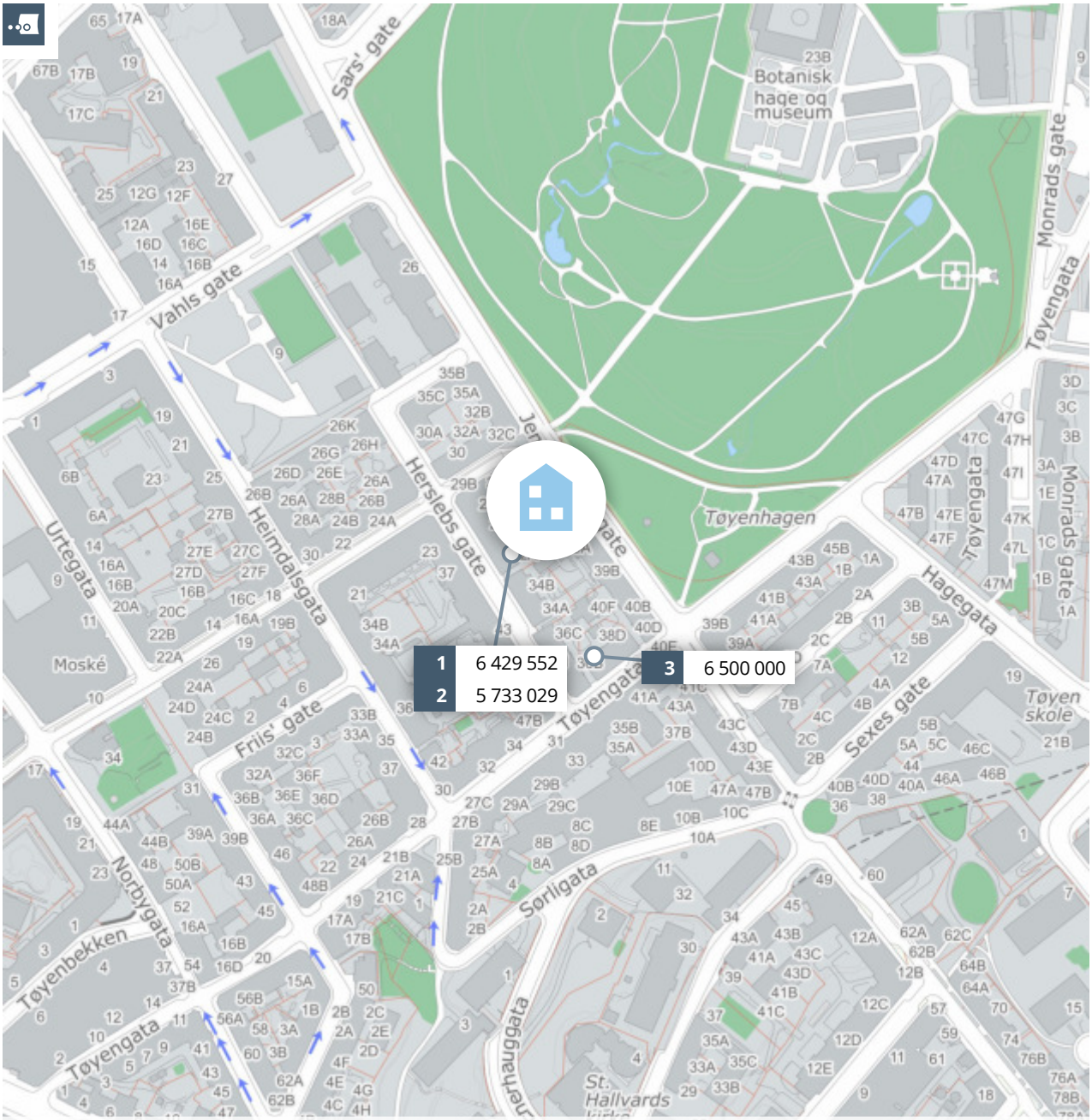
JENS BJELKES GATE 37 A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Ferdigattester og tegninger
Energiattest
Fra Kartverket
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

JENS BJELKES GATE 37 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 08.03.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jens Bjelkes gate 37 A, 0578 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1892

GNR 229 BNR 62 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TØYEN RODE 1

Verdivurdert til

5 950 000

7 175	5 957 175	102 710
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	58 m²
BRA	58 m²
Byggeår	1892

Fellesutgifter	4 103
Formue	28 024
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

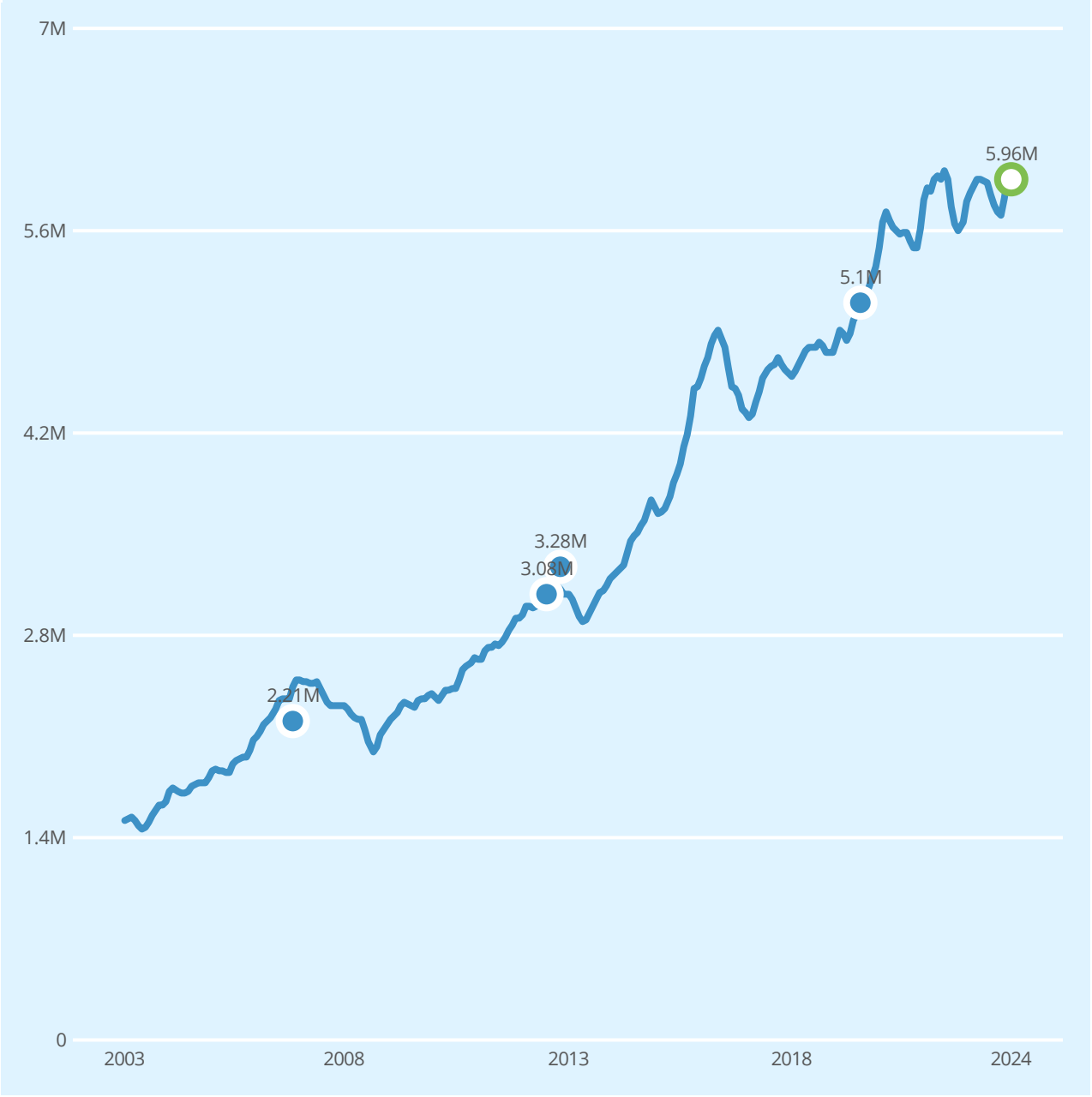
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Herslebs gate 32 A 61 m² 1889 3. etg 2 sov	28.08.2023	5 500 000	**6 420 000**	9 552	6 429 552	**105 402**
2	Herslebs gate 32 A 61 m² 1889 - etg 2 sov	06.02.2024	5 750 000	**5 725 000**	8 029	5 733 029	**93 984**
3	Tøyengata 38 C 72 m² 1887 5. etg 2 sov	13.02.2024	-	**6 500 000**	-	6 500 000	**90 278**

Lekker toppleilighet med solrik balkong med antatt mulighet for loftsutbygging.
Leiligheten ligger i populære "Gråbeinskvartalet" sentralt på Tøyen med balkong vendt mot parkmessig gårdsrom.
Eldre sjarmerende teglstensbebyggelse med barnevennlig og innbydende gårdsrom med diverse soner for opphold og lek.
Veldrevet borettslag uten forkjøpsrett.
Det er vedtatt vindusutskiftning i borettslag og dette er tatt hensyn til i denne verdisettingen.
Leiligheten ligger sentralt til på Tøyen med kort vei til de fleste fasiliteter.
Leiligheten inneholder: 4.etasje: Entre, lys stue med peisovn samt utgang til solrik sørvendt balkong.
Kjøkken med spiseplass. Moderne kjøkken nytt i 2018 med hvite skapfronter. Godt utstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer: Integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin, kjøl-og fryseskap. Soverom 1 av god størrelse. Soverommet er vendt mot parkmessig gårdsrom og brukes av eier i dag som barnerom.
Soverom 2 – er vendt mot Botanisk Hage / Jens Bjelkes gate.
Lekkert flislagt bad med gulvvarme.
Badet er nyoppusset i 2020 med godt resultat. Badet er utstyrt med servantskap med stort speil over servant. Innfliset badekar. Vegghengt toalett. Moderne bad med utstrakt bruk av terrazzo fliser på gulv og del av vegg mot servantvegg. Ellers hvite mindre fliser på de andre baderomsveggene.
Leiligheten forventes lettomsettelig.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.08.2020	04.08.2020	03.09.2020	4 575 000	5 080 000	19 794	5 099 794
31.05.2013	11.06.2013	07.08.2013	2 750 000	3 200 000	75 449	3 275 449
22.02.2013	22.02.2013	26.02.2013	-	3 000 000	83 621	3 083 621
05.01.2007	15.01.2007	09.03.2007	1 800 000	2 060 000	150 855	2 210 855

Leiligheter til salgs i TØYEN RODE 1 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

5.6M
5.4M
5 222 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Leiligheter solgt i TØYEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

5.2M
5 143 000 Salgspris i snitt
5 090 000 Prisantydning i snitt
5.0M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

102 710 Jens Bjelkes gate 37 A
Totalpris 5 957 175

97 887 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

93 974 TØYEN RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Jens Bjelkes gate 37 A, 0578 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 62

Andelsnummer 90

Areal (BRA): 3 -roms leilighet i 4. etasje. 70 m²



Befaringsdato: 04.03.2024 **Rapportdato:** 09.03.2024 **Oppdragsnr.:** 21813-24038 **Referansenummer:** QQ7409

Autorisert foretak: Taksator AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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



Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
nl@taksator.no
994 84 721

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © 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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3 -roms leilighet i 4. etasje.

Leilighet med naturlig ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter på skuffer og skapdører.

Flislagt baderom.

Leiligheten disponerer 2 eksterne boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

3 -roms leilighet i 4. etasje.

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
4. Etasje	58	0	0	58
Bod loft	0	6	0	6
Bod kjeller	0	6	0	6
Sum	**58**	**12**	**0**	
Sum BRA	**70**			

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

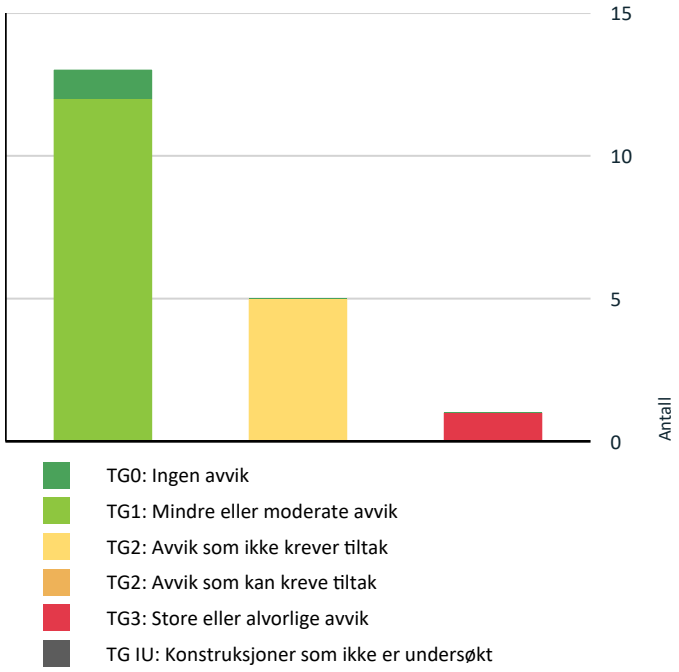
Gå til side

3 -roms leilighet i 4. etasje.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

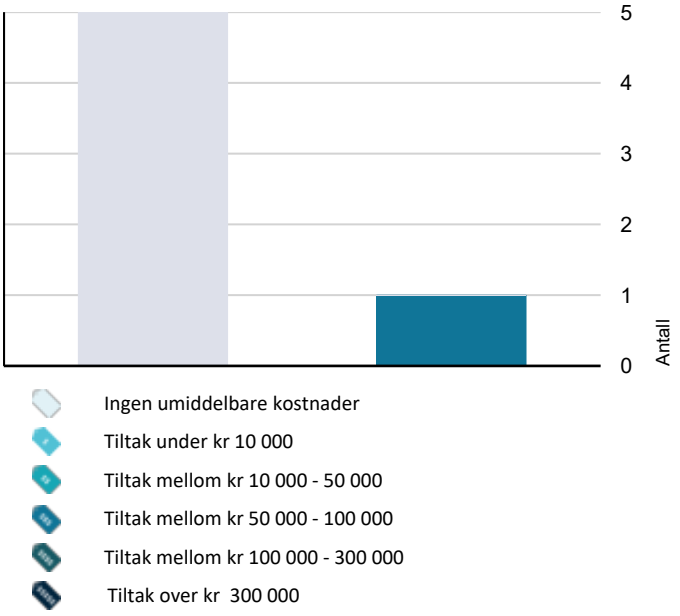
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

3 -roms leilighet i 4. etasje.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

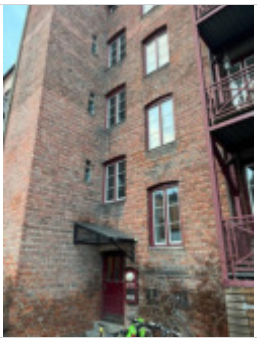
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

3 -ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE.



Byggeår
1892

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass og rammer i tre, merket med produksjonsår 1986. og 1985.

——

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at de fleste vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (Db35).

Balkongdør med isolerglass og rammer i tre, merket med produksjonsår 1986.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i metall.
Rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm.
Størelse på balkong målt til 3,24m².

——

Ingen unormale avvik registrert.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverkshøyden på balkongen er målt til 90cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.
A) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
B) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Trapper og reposer i støpejern.
Malt trevirke i inntrinn. Linoleumsbelegg i korridor.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Bærende konstruksjon fundamentert på antatt faste/stabile masser. Hovedkonstruksjon i mur/betong/tegl. Fasade er med teglstein. Saltak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein.

Bygningen stod ferdig i 1892 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Parkett på gulv.

Vegger:
Malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Romhøyde ble i stue målt til ca. 2,60 m.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, antas isolert med stubbloftfyll.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble registrert avvik utover gjeldende standard.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 4,1 mm gulv avvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert av takstmannen og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.



TG 1 Innvendige dører

Profilerte tredører.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelt av dørene og de er funnet i orden.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

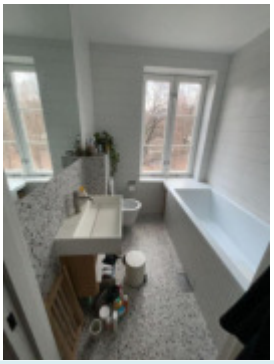
VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad modernisert i 2020.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.
Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatt, malt himlingsflater.

Ingen unormale avvik registrert.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom kant membran og overkant sluk, er målt til over 25mm som er dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med synlig klemring.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.





4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Veggmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Badekar med sluk og termostatstyrt blandebatteri.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

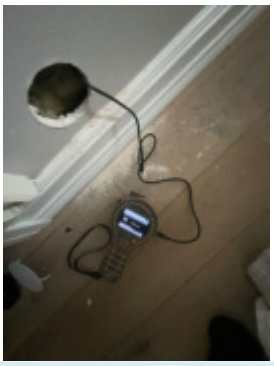
4. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av våtsone (nede på vegg).
Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen og det ble tatt hull på 73mm.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Kjøkken fra 2018 ifølge tidligere prospekt.

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter på skuffer og skapdører. Kjøkkeninnredningen har integrerte håndtak på frontene, samt overskap i samme utførelse. Laminatbenkeplate med innfelt rustfri kum. Det er montert lys under overskap. Hvitevarer består av integrert induksjon platetopp, ovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

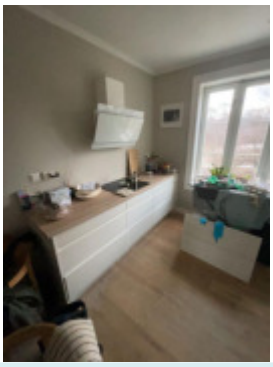
———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.







4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet mangler forsert mekanisk avtrekk som betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende. Fuktig luft vil da forbli i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få TG 1 må ventilasjons systemet oppgraderes/installeres i regi av av borettslaget (for eksempel mekanisk ventilasjon i felles avtrekkskanaler).
Lokal utbedring (i leiligheten) tillates ikke av borettslaget da dette kan ha forringende effekt på nærliggende boenheters ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørskap er lokalisert i vegg bak skap på bad.

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



Avløpsrør

Tilstandsrapport

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

VVS anlegget er ikke inngående vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier kjenner ikke til feil ved rørsystemet.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og ikke vurdert. Dette er trolig plassert på fellesarealer og antas å være sameiets/borettslagest ansvar.

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i Entre.

8 fordelingskurser.
1 Jordfeilbryter.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.
Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

———

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.
Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

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 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?

Arealer

3 -roms leilighet i 4. etasje.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**
4. Etasje	58			58	3	
Bod loft		6		6		
Bod kjeller		6		6		
SUM	**58**	**12**			**3**	
SUM BRA	**70**					

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom		
Bod loft		Bod	
Bod kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer 2 boder, en i kjeller og en på loft.

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 takstmannens 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.
Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3 -roms leilighet i 4. etasje.	57	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2024	Niklas Lorentzen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	62		0	791.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jens Bjelkes gate 37 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TØYENHAGEN BORETTSLAGET	941797873			Haraldsen Betina Holt, Obrien Colm Jeremiah

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
90

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Megler			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/QQ7409

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	154240032

Adresse	Jens Bjelkes gate 37 A		
Postnummer	0578	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år6mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	92284125
Selger1fornavn	Colm Jeremiah	**Selger1etternavn**	O` Brien
Selger2fornavn	Betina Holt	**Selger2etternavn**	Haraldsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: totalrenoverte etter lekkasje ved overtagelse 2023. Har FDV.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Juuls VVS

Redegjør for hva som er gjort og når: Totalrenovere bad - ny membran, flise, inventar etc.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Lagt ny membran og sluk skiftet ut.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 09.03.2024

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Normale skjevheter i eldre bygård.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: ikke relevant 4 etg.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 09.03.2024

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Utskiftning av vinduer og balkondører.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 09.03.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Haraldsen, Betina Holt

Signert av

Obrien, Colm Jeremiah

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.03.2024

FRA FORRETNINGSFØRER

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria v/Geir H. Zetterstrøm
Torshovgata 6, 0476 OSLO
E-post: WM120_3005555@usermail.webmegler.no

7665006 5105/90 04.03.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.03.2024.

Boligselskap:	5105 Tøyenhagen B/l
Organisasjonsnr:	941.797.873
Andelseier:	Jeremiah Colm Obrien Betina Holt Haraldsen
Leieobjektnr:	90
Adresse:	Jens Bjelkes Gate 37 A, 0578 OSLO
Andelsnummer:	90
Borettsinnskudd:	kr 90.000,–
Hjemmeside:	http://toyenhagen.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 88004561.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Kun gateparkering.
- Felleskostnadene inkl. varmt vann.
- Selskapet har egen hjemmeside www.toyenhagen.no
- Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207359793	A	167.797,-	11 md.	12		Flyt	6,20%
* OBBK02-98207360538	A	810.447,-	2 år 9 md.	12		Flyt	6,20%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.103,– pr. md.

Herav:

Brannvarsling	160,-
Felleskostnader	3.584,-
Trappevask	138,-
Bredbånd	221,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.152,-	534,-	28.024,-	8.082,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBBK01-98207359793	1.231,-	140,-
*	OBBK02-98207360538	5.944,-	202,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 8.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Magnus Arneberg-Bauer tlf.22 89 62 17 ev. pr. e-post: magnus.arneberg.bauer@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Kenneth Høgevold Tøyengata 38 C, 578 OSLO, e-post: khogevol@gmail.com.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jøran Grønstad	Jens Bjelkes Gate 39 A
Styremedlem	Amalie Statland Fantoft	Tøyengata 40 E
Styremedlem	Kenneth Høgevold	Tøyengata 38 C
Styremedlem	Nina A. Haslie	Herslebs Gate 34 A
Styremedlem	Jonas Lippestad Johansen	Jens Bjelkes Gate 39 B
Styremedlem	Maria Eugenia Lopez	Tøyengata 40 D
Styremedlem	Martin Håkon M Mc Gloin	Herslebs Gate 34 B
Styremedlem	Even Opsal	Herslebs Gate 34 B
Varamedlem	Per Høyland	Tøyengata 40 C

Valgkomiteen

Margrethe Bergmål	Herslebs Gate 34 A
Sigrun Moe	Tøyengata 40 A

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

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

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

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

Tøyenhagen B/L har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Vaktmestertjenester

Gamle Oslo Servicesentral leverte vaktmestertjenester til borettslaget fram til 1. mai 2022. Da tiltrådte beboer Simen Aanerud som borettslagets vaktmester fulltid i midlertidig stilling. Denne ble omgjort til fast stilling 1. januar 2023.
Vaktmesteransvarlig i styret er Jøran Grønstad.

Eir leverte trappevasken inntil 1. september 2022. Da overtok Fortuna som leverandør. Da gikk vi også fra å vaske en gang i uken i vinterhalvåret og hver 14. dag om sommeren, til å vaske ukentlig hele året. Spørsmål eller merknader til det utførte arbeidet kan rettes til styret.

Dugnad
Det er avholdt to store dugnader i 2022; vårdugnad 9. april og høstdugnad 15. oktober.

Kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning
Vi har i 2022 hatt Magnus Arneberg-Bauer som vår forretningsfører. Samarbeidet har fungert meget godt.

Informasjon
Facebookgruppen Tøyenhagen borettslag er en viktig kanal mellom beboere. Styret bruker Vibbo (https://vibbo.no/toyenhagen) som informasjonskanal. Det er publisert 65 saker fra styret på Vibbo i 2022.

Styret nås raskest ved å bruke Vibbo eller sende epost til styrelista@toyenhagen.no. Å ringe eller sende tekstmelding er gode alternativer, men e-post er å foretrekke.

Bakgårdshuset
I 2022 har utleie av bakgårdshuset vært noe lavere på grunn av oppussing. Cirka 14.000 har kommet inn i leieinntekter. Totalt sto det ved årsskiftet kr. 26.542 på utleie-kontoen. 200.000 ble tatt ut fra kontoen i oktober i forbindelse med oppussingen av bakgårdshuset.

Bakgårdskomité
Bakgårdskomiteen har sørget for at bakgården blir finere og finere. Det ligger mye planlegging og arbeid bak å vedlikeholde bed og planter, derfor er flere medlemmer til bakgårdskomiteen veldig velkomne. Kontakt Nina A. Haslie i styret om du er interessert i å være med.

Styrets arbeid

Det sittende styret har avholdt 14 styremøter i 2022. I tillegg ble det avholdt en ordinær generalforsamling digitalt (23. mai) samt en ekstraordinær generalforsamling (8. februar).

Borettslagets økonomi betegnes som stabil. Beboernes fellesutgifter ble satt opp med kr. 51 fra 1. september i forbindelse med ny leverandør av trappevask.

Trivselsarrangement
10. april: Bakgårdsmarked
14. mai: MGP-finale på storskjerm i bakgården
17. mai: Hasle brass spilte for oss på morgenkvisten
23. mai: Beboermøte i forbindelse med generalforsamlingen
21. juni: Teltnatt for barna i bakgården
7. september: Høstfest
9. oktober: Internt marked
26. oktober: Utekino i bakgården
31. oktober: Halloween for gråbeinsbarna
16. november: Informasjonsmøte om økonomi og prosjekter 2023
27. november: Tenning av julegran m/Hasle Brass
4. desember: Juleverksted i bakgårdshuset

Større saker i 2022
Renovering av bakgårdshuset
Diverse branntetting i fellesarealer
Nytt gjerde mot naboborettslaget
Utbedring av piper etter pålegg fra Brann og redningsetaten – utført av Pewi
Utbedring av takterrasser i Tøyengata 36 og i Herslebs gate 34
Ny merking og kartlegging av samtlige boder i Tøyenhagen
Innhentet ny leverandør av renholdstjenester (Fortuna)
Utarbeidet kontrakt til bruk ved salg av fellesareal (loft)
Vannmålere montert på hovedrørene inn til borettslaget
Forberedende møter angående bytte av vinduer og balkongdører
Ansette Simen Aanerud som driftsleder i fast stilling
Ni leiligheter skiftet eier i borettslaget i 2022.

Årsrapport driftsleder 2022/23

Avvik
421 avvik er blitt registrert i denne perioden. Av disse er 407 løst. Et avvik kan være skade, behov for justering og generelle utbedringer på byggmassen og uteområdet.

Prosjekter administrert og/eller utført av driftsleder 2022/23:

- Branntetting i kjellere: Flere utbedringer og branntettinger gjort i kjellere
- Jording avløp: Alle avløp i borettslaget er blitt jordet for å redusere risiko for elektriske feil
- Utevask ved Bakgårdshuset ferdigstilt. Vann og avløp koblet opp
- Reparasjon av vegg: Tøyengata 36, revet delvis i forbindelse med installasjon av fiber

- Brannslokkere byttet: Alle brannslokkere i alle fellesområder er byttet ut
- Lekeplass sikring: Fallmatter og sikringstiltak utført
- Takrenner renset: Alle takrenner på byggenes tak er rensket og rengjort
- Kartlegging av boder: Alle boder har fått unik ID og er knyttet opp mot andel
- Avløp reparert: Avløpsrør med manglende fall utbedret i Jens Bjelkes gate 39
- Bytte av utekum Tøyengata 36: Kum er erstattet, nytt rør ført til kjeller
- Reparasjon av avløpsrør: Tøyengata 36, avløp til kommunal ledning strømpefornyet
- Innsett av vannmålere: Alle vanninntak i alle bygg har montert vannmålere
- Bytte av ødelagt vindu, Herslebs gate 34, takvindu byttet
- Takterrasser rehabilitert: Tøyengata 36B og Herslebs gate 34B, lekkasje og manglende avrenning utbedret
- Gjerder mot naboborettslaget montert: Port og stakittgjerde montert
- Fasade Jens Bjelkes gate: Pågående prosjekt med rehabilitering av sokkel
- Utbedring av uteområde: Område foran Bakgårdshusets vinduer planert og fylt med subbus
- Kartlegging av overvannsrør: Overvannsrør er kartlagt og inspisert for skader / slitasje
- Trykktanker overhalt: Bereder-tankenes trykktanker er overhalt
- Takstein: Ødelagt takstein byttet, manglende takstein erstattet og forflyttede takstein flyttet på plass.
- Piper inspisert og pusset: Alle piper er inspisert og pusset etter behov
- Skadedyrbekjempelse: Ingress for rotter og mus er tettet med sement
- Skadet tre fjernet: Seljen ved Bakgårdshuset er fjernet etter anbefaling fra arborist
- Vanninntak manometer: Ødelagte manometre er erstattet
- Lydisolering bakgårdshus: Akustikk er kartlagt og tiltak for bedring iverksatt
- Grafittifjerning: Flere runder med fjerning av graffiti på teglstei
- Brannrutine: Utarbeiding av forbedret brannrutine iverksatt
- Ferdigstillelse av Bakgårdshus: Ovner, gardiner og diverse materiell montert.
- Elektrisk arbeid administrert og ferdigstilt
- Varmekabler i takrenner: 9 varmekabler i takrenner er erstattet med nye og moderne sikringer satt inn
- Reparasjon av sprukket vannrør: Jens Bjelkes gate 37, lekkasje utbedre
- Reparasjon porter: 2 sluttstykker erstattet og noen låser byttet ut
- Bytte av låser: Jens Bjelkes gate 37, alle låser byttet ut og nøkler utdelt
- Takrennekurser kartlagt: Alle kurser for takrennekabler peilet ut og kartlagt
- Inngåelse av avtale isfjerning: Solid Eiendom fjerner istapper ved behov
- Nye skilter avvisning: Nye fester montert og skilt innkjøpt for merking av rasfare fra tak
- IOT Prosjekt: Prosjekt for sensorikk og innhenting av sanntidsdata for borettslagets infrastruktur oppstartet
- Rehabilitering av utemøbler: Arbeid underveis med å rehabilitere utemøbler
- Opprettelse og innføring av FDV-programvare for dokumentasjon
- Overflatebehandling av ytterdører: Pussing og maling av ytterdører er påbegynt
- Kartlegging av strømforbruk: Kartlegging påbegynt, samt utarbeiding av forslag til utbedringer for å redusere strømbruk
- Kartlegging av lystilgang i oppganger: Påbegynt, forslag utformes
- av vannforbruk: Kartlegging og utarbeiding av utbedringer påbegynt
- Generell administrasjon og dokumentasjon av arbeider utført av elektriker, snekker og rørlegger

Faste oppgaver 2022/23:

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes at det har blitt avdekket et stort etterslep på nødvendig vedlikehold fra tidligere vaktmestertjenester. Dette etterslepet har ny vaktmester tatt tak i og vi er nå i ferd med å komme ajour.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 22 600 000 til større vedlikehold ved skifte av vinduer og balkongdører i borettslaget samt renovering av sokkel/fasade mot Jens Bjelkes gate.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tøyenhagen B/L.

Lån

Tøyenhagen B/L har 2 lån i OBOS banken.
Begge lånene har en flytende rente på 4,65%.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Tøyenhagen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tøyenhagen Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: FXWT2-H7MHW-FA7W8-EUATK-37SES-ZGHBI

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: FXWT2-H7MHW-FA7W8-EUATK-37SES-ZGHBI

PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: 9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2023-04-12 13:56:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FXWT2-H7MHW-FA7W8-EUATK-37SES-ZGHBI

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

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 960 360**	**6 962 620**	**6 960 360**	**3 586 015**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 971 752	498 221	-237 972	-23 226 444
Tilbakeføring av avskrivning	14	100 034	97 279	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-22 054	-119 455	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-480 573	-478 305	-487 000	-610 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-3 374 345**	**-2 260**	**-724 972**	**-23 836 444**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 586 016**	**6 960 361**	**6 235 388**	**-20 250 429**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 351 890	7 275 288
Kortsiktig gjeld	-765 874	-314 927
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 586 016**	**6 960 361**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 673 868	6 502 080	6 747 000	6 991 000
Andre inntekter	3	119 171	26 627	0	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 793 039**	**6 528 707**	**6 747 000**	**7 021 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-491 207	-25 380	-26 000	-726 940
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	14	-100 034	-97 279	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 145	-13 321	-11 000	-11 500
Forretningsførerhonorar		-261 840	-254 458	-261 000	-275 000
Konsulenthonorar	7	-68 432	-10 017	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-5 029 403	-1 975 024	-2 920 000	-24 278 804
Forsikringer		-601 134	-547 717	-600 000	-660 000
Kommunale avgifter	9	-1 221 289	-1 161 601	-1 176 022	-1 365 772
Energi/fyring		-763 292	-776 069	-600 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-334 242	0	-324 000	-334 152
Andre driftskostnader	10	-747 394	-1 015 320	-826 950	-361 276
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 813 411**	**-6 056 185**	**-6 984 972**	**-29 053 444**
DRIFTSRESULTAT		**-3 020 372**	**472 522**	**-237 972**	**-22 032 444**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	105 308	72 732	0	70 000
Finanskostnader	12	-56 688	-47 033	0	-1 264 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**48 620**	**25 699**	**0**	**-1 194 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 971 752**	**498 221**	**-237 972**	**-23 226 444**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	498 221		
Fra opptjent egenkapital		-2 971 752	0		

TØYENHAGEN BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	58 275 497	58 275 497
Tomt		1 309 000	1 309 000
Andre varige driftsmidler	14	862 148	940 128
SUM ANLEGGSMIDLER		**60 446 645**	**60 524 625**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 857	13 287
Kundefordringer		2 655	0
Forskuddsbetalte kostnader		33 766	65 865
Andre kortsiktige fordringer	15	9 998	0
Driftskonto OBOS-banken		561 995	2 174 992
Driftskonto OBOS-banken II		42 513	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 499	0
Sparekonto OBOS-banken		3 637 065	4 808 487
Innestående i andre banker		26 542	212 657
SUM OMLØPSMIDLER		**4 351 890**	**7 275 288**
SUM EIENDELER		**64 798 534**	**67 799 912**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 122 * 100		12 200	12 200
Opptjent egenkapital		49 159 660	52 131 412
SUM EGENKAPITAL		**49 171 860**	**52 143 612**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 584 400	2 064 973
Borettsinnskudd	17	13 276 400	13 276 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 860 800**	**15 341 373**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 311	67 631
Leverandørgjeld		625 917	103 982
Skyldige offentlige avgifter	18	35 191	0
Påløpte renter		382	243
Annen kortsiktig gjeld	19	42 073	143 072

SUM KORTSIKTIG GJELD		**765 874**	**314 927**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**64 798 534**	**67 799 912**
Pantstillelse	20	21 376 400	21 376 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2023
Styret i Tøyenhagen Borettslag

Jøran Grønstad	Amalie Statland Fantoft	Kenneth Høgevold
Nina A. Haslie	Jonas Lippestad Johansen	Maria Eugenia Lopez
Martin Håkon M Mc Gloin	Even Opsal	

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

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

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

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

myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 861 592
Bredbånd	323 544
Trappevask	151 008
Brannvarsling	131 136
Fellesutgifter	122 400
Dugnad	72 600
Forretningslokale	31 200
Påbygg	25 380
Eiendomsskatt	18 752
Avregning Dugnad	-28 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 708 812**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-31 200
Brannvarsling	-3 744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 673 868**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert utløst alarm	2 655
Botanisk Hage Borettslag (container)	7 630
Palmolive Event 2022	5 000
Ekstern bank	13 885
Tilskudd	90 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**119 171**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-351 190
Påløpte feriepenger	-42 143
Arbeidsgiveravgift	-80 840
Arbeidsklær	-17 033
SUM PERSONALKOSTNADER	**-491 207**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 180 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 145.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-35 000
OBOS Prosjekt AS	-18 402
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 870
Tek-Norge AS	-8 160
SUM KONSULENTHONORAR	**-68 432**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

City Taktekking AS	-336 356
Taksator AS	-5 100
Arcon Entreprenør AS	-1 308 328
Murmester og Entreprenør AS	-618 300
HTV Entreprenør AS	-287 562
Sørum Rør AS	-338 965
Stolt Elektro AS	-652 451
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 547 062**
Drift/vedlikehold bygninger	-457 883
Drift/vedlikehold VVS	-166 148
Drift/vedlikehold elektro	-228 396
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-292 856
Drift/vedlikehold brannsikring	-299 878
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 779
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 401
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 029 403**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-18 772
Vann- og avløpsavgift	-574 234
Feieavgift	-23 512
Renovasjonsavgift	-604 771
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 221 289**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-82 450
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 835
Verktøy og redskaper	-140 499
Driftsmateriell	-29 276
Lyspærer og sikringer	-11 626
Vaktmestertjenester	-190 301
Renhold ved firmaer	-129 503
Snørydding	-19 925
Andre fremmede tjenester	-43 894
Trykksaker	-980
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 300
Andre kontorkostnader	-53 234
Porto	-420
Bank- og kortgebyr	-4 884
Velferdskostnader	-31 316
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-747 394**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 363
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 578
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 251
Kundeutbytte fra Gjensidige	63 116
SUM FINANSINNTEKTER	**105 308**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-16 849
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-39 839
SUM FINANSKOSTNADER	**-56 688**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2022	22 054	
Avskrevet i år	-367	
		21 687
Grill		
Tilgang 2018	23 238	
Avskrevet tidligere	-8 134	
Avskrevet i år	-2 324	
		12 780
Drivhus		
Tilgang 2021	119 455	
Avskrevet tidligere	-2 390	
Avskrevet i år	-4 778	
		112 287
Belysning		
Tilgang 2020	59 487	
Avskrevet tidligere	-4 626	
Avskrevet i år	-3 966	
		50 895
Brannvarslingsanlegg		
Kostpris	1 328 992	
Avskrevet tidligere	-575 894	
Avskrevet i år	-88 599	
		664 499
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**862 148**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-100 034**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	9 998
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 998**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 1999	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	2 960 301	
Nedbetalt i år	207 025	
		-432 674
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2006	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	3 074 726	
Nedbetalt i år	273 548	
		-1 151 726
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 584 400**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-17 499
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 692
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-35 191**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-42 143
Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-42 073**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 276 400
Pantelån	1 584 400
TOTALT	**14 860 800**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

3 GODTGJØRELSER

Styrehonoraret i Tøyenhagen borettslag holdes uforandret på kr. 180.000.

4 BEBOERFORSLAG

Se vedlegg

5 VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Kenneth Høgevold	Tøyengata 38C

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jonas Lippestad Johansen	Jens Bjelkes gate 39B
Bendik Balstad Deraas	Tøyengata 40D
Stein Halvorsen	Jens Bjelkes gate 37A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Even Opsal	Herslebs gate 34B
Nina Alnes Haslie	Herslebs gate 34A
Amalie Statland Fantoft	Tøyengata 40E
Martin Håkon Mc Gloin	Herslebs gate 34B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Mari Hoftun	Jens Bjelkes gate 37B

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Margrethe Bergmål	Herslebs gate 34A
Sigrun Moe	Tøyengata 40A

I valgkomiteen for Tøyenhagen B/L

Margrethe Bergmål
Sigrun Moe

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Vedlikehold takterrasser	Takterrasser i Tøyengata 36 og Herslebs gate 34 har fått nytt dekke.
2022	Alle boder kartlagt og nummerert	
2022	Vannmålere	Vannmålere montert på hovedinntaksrør
2022	Renovering av bakgårdshuset	Festrommet og soverom 2. etasje har fått full renovering. Skyvedørsvinduer satt inn mot gressplen.
2021	Fiberbredbånd .	Det er installert fiberbredbånd i samtlige leiligheter i borettslaget. Netel har utført installasjonen for HomeNet
2021	Byttet varmtvannsberedere	Bereder byttet i Tøyengata 38. Nå har alle bygg nye beredere.
2021	Etablert nytt utekjøkken i bakgården	Den gamle utegrillen på bakgårdshuset ble revet. Nytt utekjøkken ble bygget av Arcon.
2021	Satt opp hagestue i bakgården	Bordtennisbord ble flyttet og hagestue satt opp med cafebord utenfor.
2020	Vedlikehold tak	Blikkenslager gikk over takene våre på befaring og nødvendig vedlikehold ble utført. En rekke beslag ble byttet på takene i Herslebs gate.
2020	Oppgradering av sikringsskap/elanlegg i kjellere	
2020	Tiltak mot radon	Installert undertrykksventilering i Jens Bjelkes gate 39, Tøyengata 40 og Tøyengata 36, samt tettet etasjeskiller i de tre byggene.
2020	Byttet porttelefon-system	Byttet paneler ved ytterporter og oppgangsdører. Nye svarapparat i alle leiligheter
2020	Opparbeidet ny uteplass	Etablering av Knut-Edmunds plass

2019	Ny lekeplass	
2019	Startet utskifting av varmtvannstanker	
2018	Nye nøkkelbrikker	
2016	Tiltak mot Radon	Tetting av kjellergulv og bedret ventilasjon i
2015	Ny sandkasse	
2015	Nytt brannvarslingsanlegg	i oppganger og leiligheter.
2015	Utskifting av fundament til portene.	
2014 - 2015	Asfaltering	av bakgården.
2013	Tiltak mot radon	
2013	Utredning	utbedring av bakgård og brannsikring.
2012	Tiltak mot radon	
2011	Utbedring av ventilasjon i bakgårdshuset	
2010 - 2011	Tetting av rottehull i alle kjellere.	
2010 - 2011	Maling av oppgangene og fasade	(Fasaden ut mot Jens Bjelkes gate).
2009	Oppgradering takrenner	Det elektriske i takrennene ble oppgradert for å unngå problemer med istapper som vi har hatt tidligere vintrer.
2009	HMS: Dørpumper i leilighetene	Som følge av utarbeidelse av Helse, Miljø og Sikkerhetsplan (HMS) for borettslaget i fjor, og møte med Brann- og Redningsetaten, ble det vedtatt å installere dørpumper i leilighetene, samt tette lister med brannskum. Alle oppganger og dører er ferdigstilt. I tillegg må vi utføre brannsikring av himlingene i kjellerne i Tøyengata 36, 38 og 40, som i dag ikke er brannsikre. Dette er pr. våren 2009 i oppstart og skal utføres av GOS.
2009 - 2011	Brannsikring	Brannsikring av himlingene i kjellerne i Tøyengata 36, 38 og 40.
2005	Div vinduer, piper etc.	Vinduer, dører og balkonger er malt, arbeidet er avsluttet i 2005. Alle pipene er renovert – dvs det er innlagt røkrør og nye tilkoblinger.
2005	Utbygging	Råloftene i Tøyengt. 36, 38 og 40 er solgt til entreprenør, og det er bygget 7 leiligheter. Leilighetene inngår som en del av borettslaget med andel fellesgjeld.
2004	Sammenslåing av leiligheter	Leilighet nr 116 og 115 ble slått sammen (andel 116 utgår).
1989	Salg av leiligheter	Leil nr. 82 ble solgt fra Oslo Byfornyelse i 1989 og det ble betalt borettsinnskudd på kr 160 000,-. Kjøper var ikke ansvarlig for borettslagets gjeld pr. overtagelsesdato (21.4.06). For fellesgjeld som borettslaget tar opp etter denne dato er l.nr. 82 ansvarlig på samme måte som de øvrige andelseierne. Selskapet tok i 1999 opp 3,6 millioner i lån i OBOS. Andel fellesgjeld skulle vært lagt til i felleskostnadene til l.nr. 82, men dette ble ikke gjort. Leien blir justert fra 1.7.06.

5105 Tøyenhagen B/L

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2023 for Tøyenhagen B/L

Organisasjonsnummer: 941797873
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. april kl. 09:00 til 21. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Even Opsal og Amalie Statland Fantoft er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Antall stemmer for vedtaket: **62**

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

4. Flere skur til barnevogner i bakgården

Fremmet av: Henriette Pauline Risvoll

Det virker som om det er lite plass i vognskuret nært vår oppgang (JB39B), slik at det har vært nødvendig med plassering av barnevogner inne i oppganger. Med tanke på både hva som er praktisk for beboere, brannsikkerhet, og at det stadig er behov for lett tilgjengelig plassering/oppbevaring av barnevogner, så har vi følgende forslag:

Å bygge om lekeskuret rett ved inngangen til 39B til et vognskur, og flytte oppbevaringen av utelekene til under en lavere balkong som er mindre egnet for oppbevaring av barnevogner.

Det er lavere under balkongene mot plenen i Herslebs gate så de vil ikke kunne fungere like godt som vognskur, men for oppbevaring av små gåsykler, bøtter og spader osv burde det fungere fint med lekeskur der. Det vil antageligvis ikke være mye som skal til for å bygge om lekeskuret til vognskur, eksempelvis å fjerne noen hyller og bygge inn en dør. Vi mener at denne løsningen vil ivareta behovet for oppbevaring av bakgårdens leker godt, og ikke minst gi mer plass til oppbevaring av flere barnevogner.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget, men vil se på en mer hensiktmessing oppbevering av leker i bakgården.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Omgjøre fellesareal til boligareal i JB39A

Fremmet av: Knut Aukland

Forslag av: Moumita Sen og Knut Aukland

Vi ber generalforsamlingen om å få kjøpe delet av loftet i Jens Bjelkes gate 39A og gjøre dette til

boareal.

Vi er en familie på 3 som deler 69 kvadratmeter. Vi ønsker å få mer plass med tanke på å bli flere i familien. Vi har et barn nummer to i tankene, og har også en syk mor/svigemor i India som det kan bli aktuelt å ta inn og pleie. Det er få større familieleiligheter i borettslaget og de er sjeldent til salgs. Vi vil gjerne bli så lenge vi kan i borettslaget. Vi vil derfor be generalforsamlingen om å få kjøpe deler av loftet slik at vi kan få mer plass for familien.

Når vi har utviklet vårt forslag har vi passet på at det

- ikke bryter med styrets prinsipper for bodfordeling*

- sikrer at alle i vår oppgang disponerer minst to boder i samme oppgang

- sikrer at alle i vår oppgang disponerer minst en «tørrbod» (enten bod på loft eller i trappeoppgang)

- tar utgangspunkt i de to forrige forslag om oppkjøp som fikk støtte av styret og generalforsamling i henholdsvis Jens Bjelkes gate 37 og 39.

Arealet vi ønsker å kjøpe er ca. 46m2 som vil gi effektivt boareal på ca. 34m2. Vi har forsøkt å finne en planløsning som fungerer for oss og som ivaretar mest mulig fellesareal, inkludert areal for nye boder. Med vårt forslag vil det til sammen være 9 «tørrboder» (5 nye på loft, og 4 i trappeoppgang) fordelt på 8 leiligheter. I tillegg har alle leilighetene i oppgangen kjellerbod. I vårt forslag gir vi styret fullmakt til å gjøre mindre endring og hensiktsmessig fordeling av boder. Dermed er det mulighet til å lage flere eller færre tørrboder hvis styret ser det som mer hensiktsmessig.

Kostnadene for bygging av nye boder kan legges til kjøpsprisen på loftet.

Generalforsamling har tidligere godkjent slike forespørsler med mål om at flere barnefamilier blir boende, og at det blir mindre gjennomtrekk i borettslaget. Vi passer denne beskrivelsen. Borettslagets økonomi vil styrkes, og kjøpesummen vil være et økonomisk bidrag til de mange flotte fellesprosjektene vi har sett de siste årene.

Vi håper at fordelene veier opp for ulempene og generalforsamlingen stiller seg positive til vårt forslag. Vi skal stå for alle merkostnader, all koordinering og søknadsprosess mot kommunen etc.

*Se oppslag i Vibbo 22. februar 2023:
https://vibbo.no/toyenhagen/nyheter/2023-2-22-bodfordeling-i-toyenhagen-borettslag.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

> **Forslag til vedtak:**

> Generalforsamlingen samtykker til at loftsareal omdisponeres fra fellesareal til boligareal og ombygges som beskrevet i forslaget. Styret gis fullmakt til å gjøre mindre endringer i disponeringen og ombyggingen, og hensiktsmessig fordeling av boder. Andelseieren skal betale et rimelig vederlag til borettslaget for omdisponert areal. Vederlaget skal være basert på markedspris. Styret skal sørge for at det inngås avtale med andelseieren om vederlaget og om fremdrift. Det er en forutsetning at andelseiere som har bod på det aktuelle arealet sikres «tørrbod». Ombyggingen skal skje uten ekstra kostnader for borettslaget – alle slike kostnader skal dekkes av andelseieren. Styret skal sørge for at fordeling av felleskostnadene justeres i henhold til vedtektene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Kjøp av tilleggsareal i JB37A

Forslagsstillere er Betina Holt Haraldsen og Colm O'Brien

I 2021 ga årsmøte tillatelse til å kjøpe loftsareal i JB37a, og innlemme denne boareal.

I etterkant har styret i borettslaget vedtatt en bodforderdelingsnorm som åpner for at vi kan kjøpe mer bodareal, ca. 5m2 i gulvflate.

Bakgrunnen er at vi kan lage en mer arealeffektiv planløsning om vi kan utvide deler av det planlagte areal mot bakgården, som muliggjør et vaskerom. Etter familieforøkelsen er det mest lukrative vi kan tenke oss.

Utvidelsen fører også til at vi slipper rørføring gjennom bod ved å ha direkte adgang til sjakt for vann- og avløp.

Tiltak vil føre til en økning på totalt 3.5 m2 BRA/bruksareal i forhold til tidligere løsning.

Se vedlagte tegninger.

Fellesbodene reduseres fra 4m2 til 3m2, som er hht. bodfordelingsnorm. Det er inngang til egen tørrbod via leilighet, da teknisk sjakt vanskeliggjør effektiv tilgang til alle 4 boder fra fellesrom.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

> **Forslag til vedtak:**

> Årsmøte gir forslagstiller tillatelse til å utvide pågående kjøp av loftssareal.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Vedlikehold av verandaer og porter

Fremmet av: Anne-Kristine Schanke

Verandaer og porter har avskallet maling og ser shabby ut. Jeg har nevnt for styret at jeg mener dette vedlikeholdet skal prioriteres, uten å få respons på det. Jeg ønsker derfor en medlemsavstemning.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.
Prioritering av vedlikehold bør gjøres av driftsleder og styret med utgangspunkt i vedlikeholdsplanen.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **44**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Krok!

Fremmet av: Anne Christensen

Foreslår å sette kroker på kjellerdørene slik at det blir enklere å få ting opp fra kjelleren!

Styrets innstilling
Styret takker for innspillet, men ser det som lite hensiktsmessig å binde styret til en løsning før vi har undersøkt om den er i strid med for eksempel brannsikkerhet.
Styret vil sammen med driftsleder se på løsninger som ivaretar brannsikkerhet og andre hensyn.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **48**
Antall blanke stemmer: **20**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Nytt lån tas opp som et IN-ordningslån

Forslag fra beboer Tale Eirum

Ved opptak av nytt lån, tas dette opp som et IN-ordningslån. Borettslaget har god økonomi, og det er i dette tilfelle ikke snakk om å ta opp et lån som rokker nevneverdig ved robustheten til borettslagets økonomi. Det er dermed ingen stor risiko knyttet til å gjøre låneopptaket under IN-ordningen.

(IN er en ordning for borettslag der det ved opptak av fellegjeld inngås en type avtale om individuell nedbetaling av denne.)

Fordeler

Disse er i stor grad knyttet til andelseiers frihet til selv å velge om de ønsker å nedbetale fellesgjelden hurtigere. Eksempler er:

- Andelseier kan selv bestemme hvorvidt de ønsker å foreta individuelle nedbetalinger.
- Andelseier kan velge å forholde seg passiv til ordningen uten at det har noen innvirkning på den enkelte.
- Det blir et klart skille mellom fellesutgifter og fellesgjeld på den månedlige fellesutgift-regninga. Når lånet er nedbetalt, vil denne lånekostnaden automatisk fjernes fra det som betales hver måned. Det vil ikke forsvinne inn i den store fellesutgiftpotten slik det har vært til nå (se *Merknad*).

Ulemper

Disse er i stor grad knyttet til den administrative delen av borettslagets lån og økonomi.- Eksempler er:

- Noe mer administrasjon for styret/regnskapsfører
- Kan ha innvirkning på fremtidige låneopptak og ønsker om sammenslåing av lån.

Både-og

- Endringer i rentenivå reflekteres i hva som betales hver måned. Ved renteendring vil andelseier automatisk betale mer (renteoppgang)/mindre (rentenedgang). Det er individuelt hvorvidt dette oppleves som en fordel eller en ulempe.

Merknad

Tidligere hadde borettslaget fire lån. I 2017 var de to største av disse nedbetalt. Utgiftene ifm. disse to lånene utgjorde ca. 75 % av årlig nedbetaling av gjeld, og et sted mellom ca. 8000 og 16000 kr årlig per leilighet (avhengig av leilighetsstørrelse). Det ble imidlertid ikke foretatt noen nedjustering av fellesutgiftene etter 2017 for å reflektere denne reduksjonen i låneutgifter. Dette er en av grunnene til at vi har hatt gode overskudd de siste årene, og en av grunnene til at styret kan si at 50 % av utgiftene til det nye lånet antas å kunne dekkes innenfor gjeldende fellesutgiftnivå (kommentar under https://vibbo.no/toyenhagen/nyheter/2022-10-28-varsel-om-okning-av-felleskostnader-budsjett-2023-og-op
Hadde låneutgiftene vært en egen post på fellesutgift-fakturaen, ville styret måttet ta et aktivt og uttalt valg om å videreføre fellesutgiftnivået, også etter at låneutgiftene forsvant.

Mer informasjon

Norsk boligbyggelag (NBBL) har utarbeidet denne oversikten over problemstillinger med IN-avtaler:
https://www.nbbl.no/media/3qzjiyuf/notat-aktuelle-problemstillinger-knyttet-til-in-avtaler-20220311.pdf

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt lån tas opp som et IN-ordningslån
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Tillatelse til endret plandisposisjon for godkjent loftsutbygging

Sak fremmet av

Elisabeth Øymo og Jonas Lippestad Johansen

Generalforsamlingen i 2019 ga andel nr 112 i Jens Bjelkes gate 39 B tillatelse til kjøp av loft over egen leilighet.

Etter nærmere planlegging er det blitt klart at den godkjente inndelingen har tekniske utfordringer ved at klimaskillet til kaldt loft var plassert gjennom eksisterende pipeløp. Pipen kan ikke kles inn eller isoleres, og bør derfor legges til den ene eller andre siden av det nye klimaskillet, ved inndeling med nytt boligareal på loftet. Med utgangspunkt i størrelsen på andelen av loftet som kan transformeres til boligareal, samt Tøyenhagens

retningslinjer for tørrboder, er det utarbeidet en endret plandisponering som ivaretar begge faktorer og arealutnyttelsen på en mer hensiktsmessig måte.

Andelseier ber, med bakgrunn i det ovennevnte, generalforsamlingen om tillatelse til den nye plandisposisjonen som utgangspunkt for kjøp og utbygging av loft.

Henviser for øvrig til vedlegg.

> **Forslag til vedtak:**
> Andelseier ber, med bakgrunn i det ovennevnte, generalforsamlingen om tillatelse til den nye plandisposisjonen som utgangspunkt for kjøp og utbygging av loft.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180.000, samme sum som i fjor.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr.180.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Kenneth Høgevold (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kenneth Høgevold

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Bendik Balstad Deraas (53 stemmer)

Stein Halvorsen (51 stemmer)
Jonas Lippestad Johansen (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bendik Balstad Deraas
Stein Halvorsen
Jonas Lippestad Johansen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Mari Hoftun (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mari Hoftun

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

Vedtekter
for
Tøyenhagen Borettslag Org. nr. 941797873

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tøyenhagen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som

berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

FOR

TØYENHAGEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

   Boder tilhører borettslaget og disponere av beboerne. Det er en betingelse for å kunne disponere boder at boden er tydelig merket med leilighetsnummer og navn.

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

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

belastes.

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

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

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

7. **Ro i gården og i leiligheter:**
   Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet mellom kl. 2300 og 0700. Videre skal det være ro i gårdsrommet mellom kl. 2000 og 0700. Dette betyr ikke at det er ulovlig å oppholde seg i gården etter kl. 2000, men at det skal være ro og orden. Unntatt er varslede fellesarrangementer for beboerne i gården, da settes tiden til kl. 2300.

   Byggearbeider og oppussing av støyende karakter skal avsluttes innen kl. 21.00 på hverdager og kl. 18.00 lørdager og søndager. Slikt arbeid kan ikke påbegynnes før 10.00 på lørdag og søndager.

8. **Byggearbeider på leilighetene:**
   Alle forandringer på leilighetene skal utføres i tråd med bestemmelsene i borettslagets vedtekter. Den som står for slike forandringer må påse at dette gjøres på en slik måte at det ikke er til unødig sjenanse for naboer. Om endringsarbeidet medfører tilskitning av trappeoppgang, må beboeren selv sørge for tilfredsstillende vask av den berørte del av oppgangen.

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

10. **Avfallshåndtering:**
    Avfallsbeholder skal kun benyttes til de formål de er oppsatt til. Det betyr at det kun kan kastes henholdsvis alminnelig husholdningsavfall og papir i disse beholderne så lenge det er riktig innhold som kastes i riktig beholder. Alt annet avfall som møbler, elektriske artikler, klær, byggeavfall, mursteiner, maling m.v må avhendes av den

enkelte beboer på annen måte og i tråd med kommunens regler for dette og for egen regning.

11. Vedlikehold av takterrasser

Andelseiere som har takterrasser plikter å rengjøre disse minst to ganger i året. Der det er trelemmer, må disse løftes opp og det må spyles / støvsuges for å fjerne løv og rusk som kan tette avløp. Om dette ikke gjøres, kan beboer holdes ansvarlig for eventuelle lekkasjer nedover i byggmassene.

12. Brudd på husordensreglene:

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

TØYENHAGEN BORETTSLAG
REGLER FOR OMBYGGING OG ANDRE BYGGEARBEIDER I TØYENHAGEN BORETTSLAG

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

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

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

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

Reglene inngår som en del av leiekontrakten og husordensreglene.

§ 3 Ansvarsforhold

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

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

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

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

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

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

§ 4 Mislighold

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

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

§ 5 Saksbehandling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Standardkrav og utførelse

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

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

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

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

TØYENHAGEN BORETTSLAG

ERKLÆRING OM DYREHOLD

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

1. Hunden skal føres i bånd på borettslagets område.

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

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

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

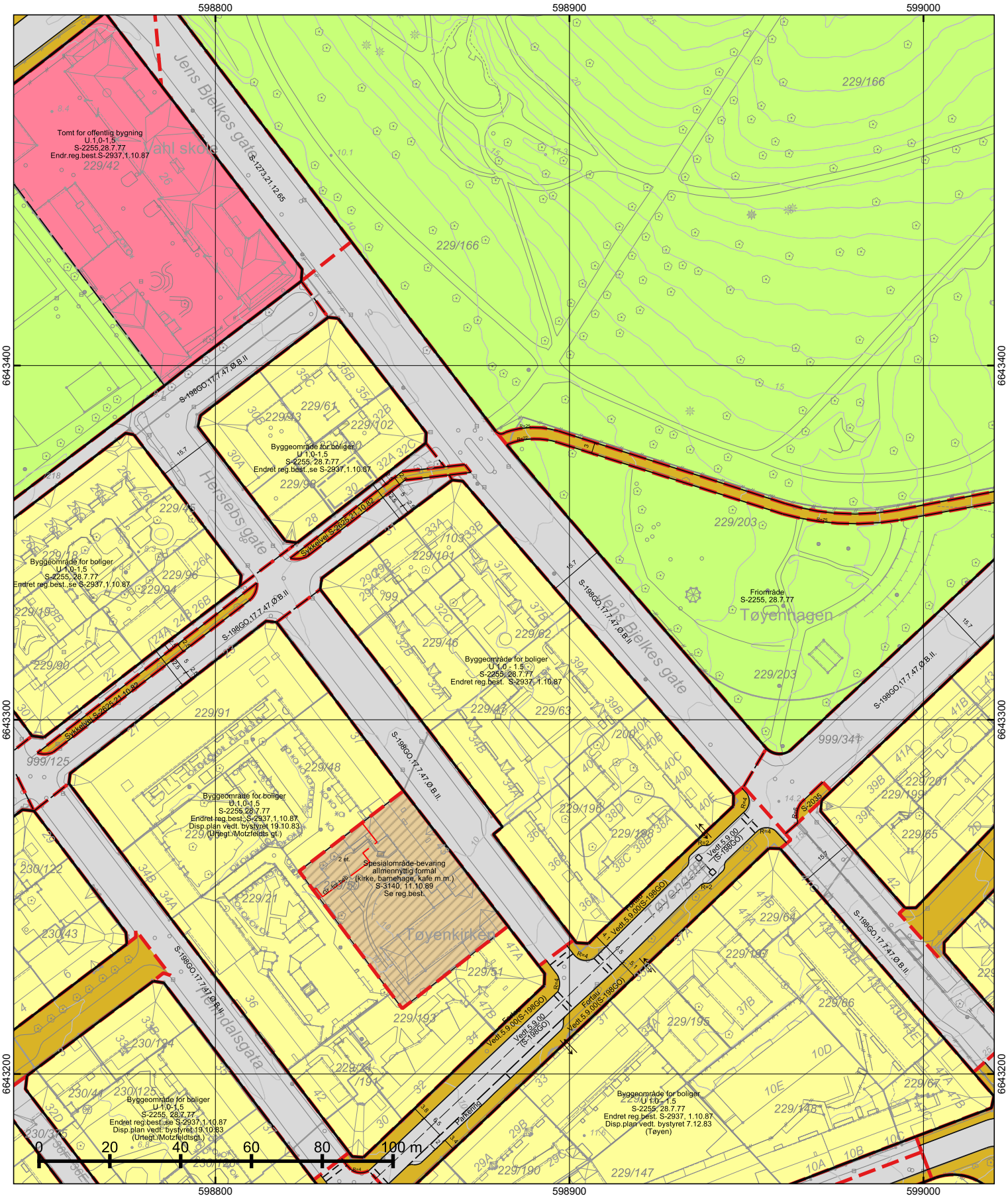
   Jeg er villig til å godta de endringer som andelseierne i generalforsamlingen finner det nødvendig å foreta.

Oslo den ___ / ___ - 19___

.....
Andelseier

.....
Adresse

FRA KOMMUNEN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2024

Bruker: maen

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 319171/ 86486175

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

Adresse: JENS BJELKES GATE 37A

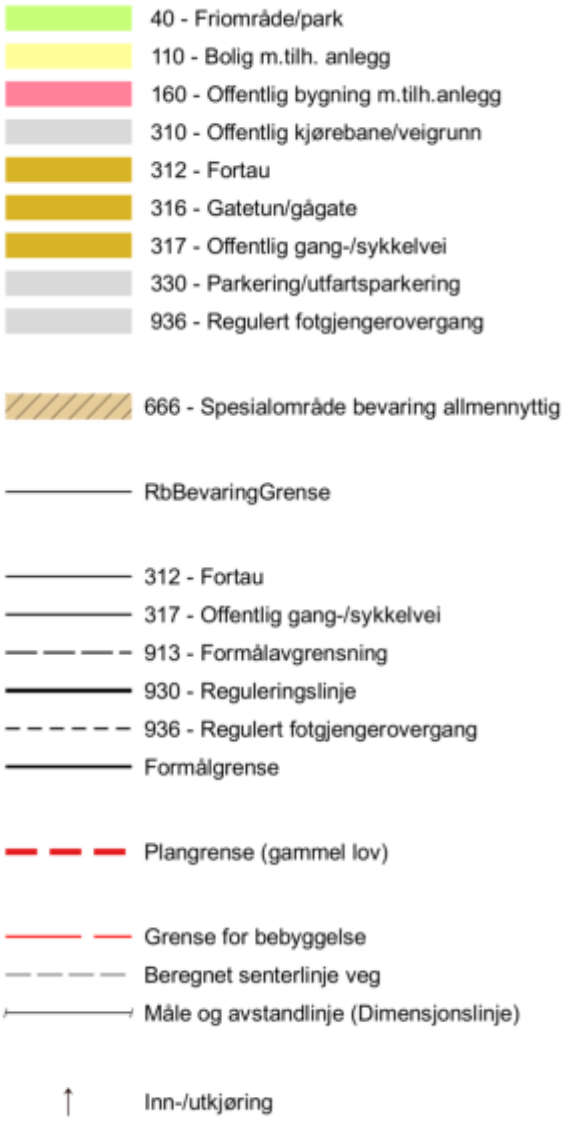
Kommentar:

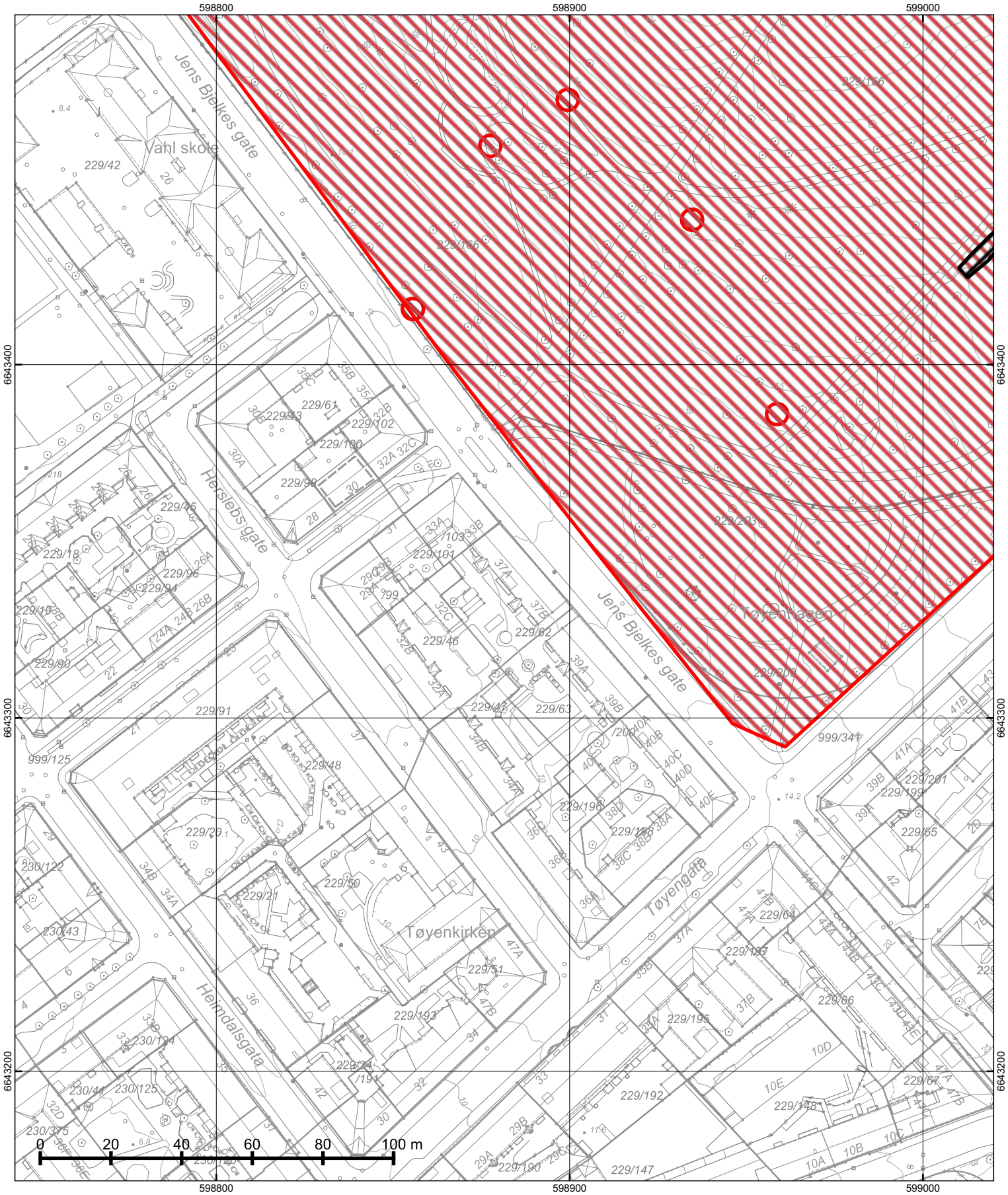
Gnr/Bnr: 229/62

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: 04.03.2024
Bruker: maen
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 319171/ 86486175
Adresse: JENS BJELKES GATE 37A
Gnr/Bnr: 229/62
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
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.


598500
598800
599100
6643800
6643500
6643200
6642900
U3
U4
H190_2
H320_1
H320_2
Botanisk hage
Naturhistorisk museum
Tøyenhagen
Tøyenkirken
Tøyen
Rudolf Nilsens plass
Hersleb videregående skole
James Madisons hus
St.Hallvard kirke
Enerløkka
Tåsenveien
Jens Bjelkes gate
Schultz gate
Hagegata
Trondheimsveien
Kristofers gate
Grønlandsleiret
Grønlandsleiret
Helga Hetlands plass
Mosse plass
Lakkegata skole
Hersleb gate
Ullevålsveien
Ullevålsveien
Ullevålsveien

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FERDIGATTESTER OG TEGNINGER

J. Bjelkesg. 37.

fm. 15/1 1890.

Våningshus

J.-No. 154 89. 2 Tegninger

1746/89

1350-89 I

Bygningsanmeldelse

til 1. Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 37

Jens Bjelkesgt. skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 320 □ Meter i 4 Etager, □ Meter i .. do. } tilsammen:

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39)

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 16 meter, 12,8 meter

Etagernes Antal 4

Etagernes Høide (§ 44) 3 meter

Fundamentering (§ 26) Graastenmur paa Fjeld

Grundbeskaffenhed Fast grund

Isolation (§ 25) Cfr. Kalkspecs

Kjældersplanen vises, Fladerum afsluttende

Drainering herav. Drænering af grundt der vises Kloakmuren i Cementen. Kjældergulvene forsynes med sandlens.

Bygningsmateriale, § 26 1½ Stens Mure i alle Etager 7 × 9 Bjelkelag

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) intet

2

Tagtækning, § 35 Bordtag og Tegltag

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) intet

Loftsindretning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Skodstenskamener

Indretning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Trap og Vedkjælder

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 Stk Gjæst Trapper

Antal f Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) ~~10 Stk 4 Pipe og 4 Ildsteder~~ 8 Stk 31×31 cms 4 St 31×24 cms og 2 St 24×24 cms Piber 72 Ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsrør (§60) intet

Lokum, (§§ 63 og 64) Som tegning viser. Cadret Nedfaldsrør af glaseret Stentøi Rør. Murede og Cementerede Rum, samt Luftpiber der udmunder over Taget.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 22 Oktober 1889 O Olsen

Indk. 23/10 89 Stk.

Birch. Andvords Papirhandel, Carl Johan Gade.

I. D. J.-No. 1548/89
3 Bilag.

O. D. J.-No. 151/90
Bilag.

1746 — 1767
89 89

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelsen af et Vaaningshus
for Matr.-No. 37 Fens Bjelkevegade
Indleveret 23de Oktober 1889 Afgivet 15de Februar 1890

Anbefales til Approbation.
Chra 24/10 89

[illegible] 385 89 [illegible]

Vil paa Rekvisitionen anbefales Approbation med Forbehold af, at Grundvandsforholdene maa undersøges nærmere for Fundamentets Udførelse med Hensyn til Kjælderens Vedkommende.
Chra 25/10 89 Pihl

(407/90 B)

Tegn. til Kjælder
Chra 24/10 89

1350-89 I

Fens Gaard

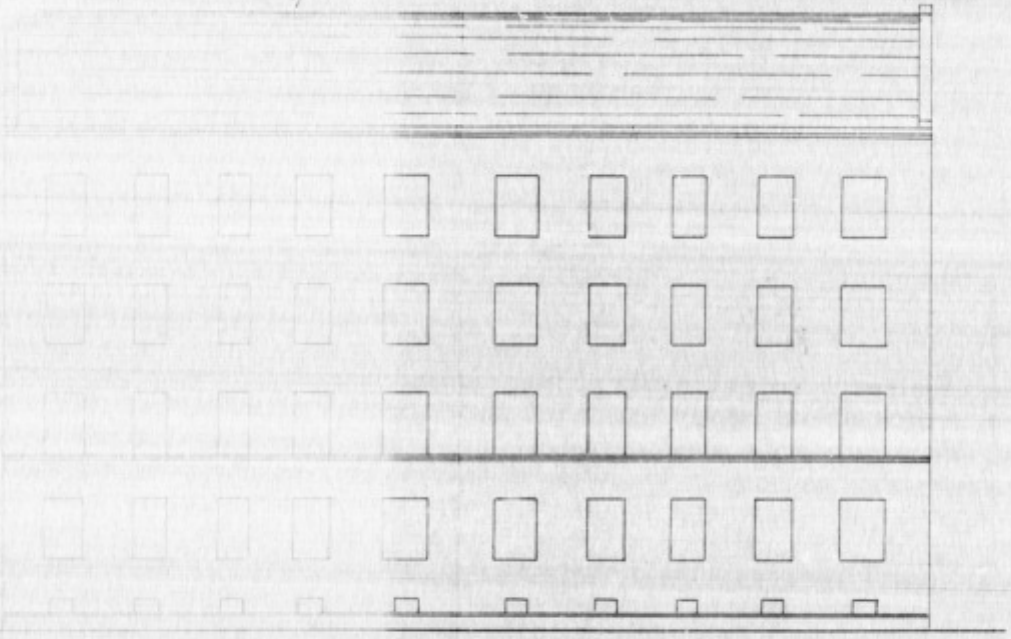
Sender Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af sin i §§ 13, 14 og 15 paaberaabte Bestemmelser.

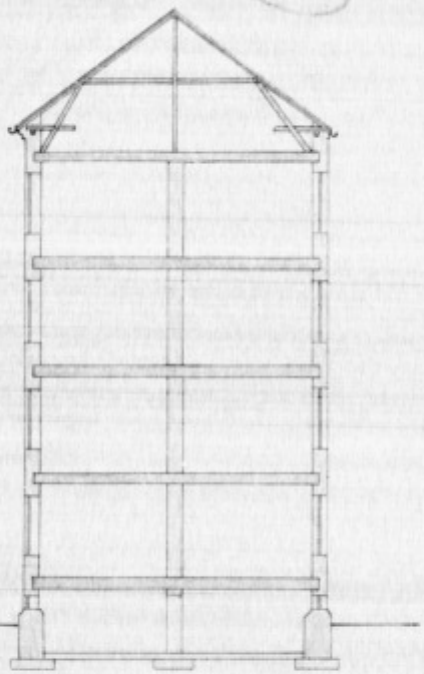
Christiania 28de Oktober 1889

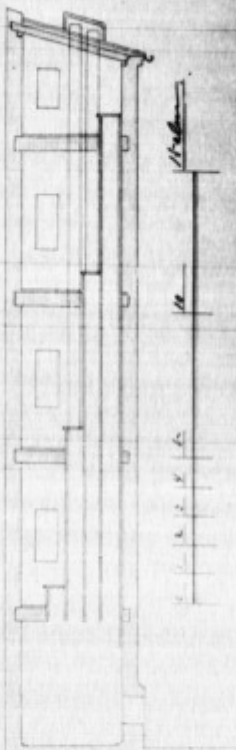
C. J. Bull

Høiderholdet af vore Bjelker Sader Vedlænge først Matr. 37 Fens Bjelker Gaard bestaaende af den ene Længe, som danner Hovedbygningen paa denne Skjærgangsgrunds med Tværgaarden Nordvest til denne Skjærgangsgrunds med Matr. Fens Sydside — førtnævnte Grund havende sin nuværende paa Østen 12,9 m beliggende Høide, sidstnævnte Grund beliggende paa Østen 9,4 m — efter Detailkartet over Byen.

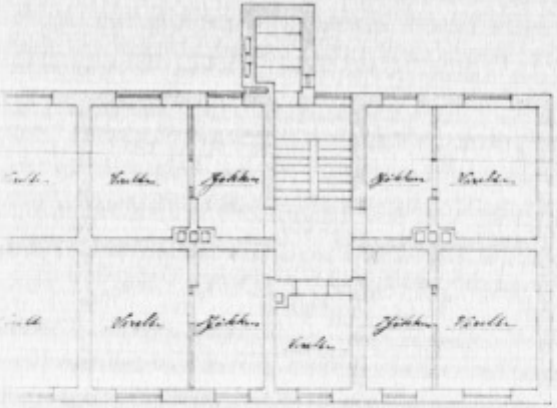
37 Jens Bjelkegt.

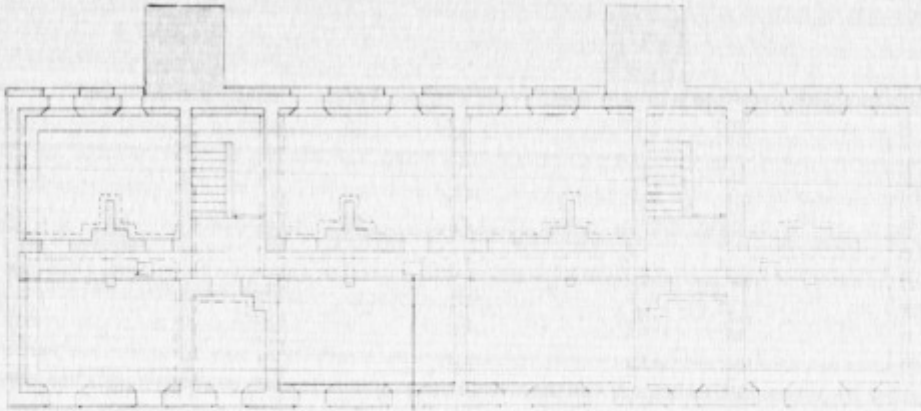






Snit C. B.





4te Etage Plan.

J. Bielkes 1.37.

Im Jahr 1937 49

Journalismus.

ANMELDELSE
2 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
ø/B.D. J. nr. 3957/49.

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. W.C.

på matr.-nr. 37, Jens Bjelkesgt.

Innlevert 30. des. 1949. Attestert

Sendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 5. jan. 1950.

AHj/IT.
37 Jens Bjelkesgt.

Sendes Oslo bygningskontroll.
Anmeldelsen anbefales.
Alt treverk i privetsjakten og setekassene må tilintetgjöres.
Bingene må grundig rengjöres og desinfiseres. Likedan infisert murverk i sjaktene.
Spalteåpninger i yttervegg må igjenmures.
W.c. rommene må kunne oppvarmes i den kolde årstid. Disp.for 4 leiligheter pr. w.c. anbefales.
Forövrig må gjeldende regler for innredning av w.c. följes.

Oslo Helseråd, 12. januar 1950.

J. Nissen.
bm.

A. Hjelmerud.

Skj. B. 4. 3000. 11-48. Soerre.

37 Jens Bjelkes gate.

J.nr. 3957/1949. /RA.

1. Sendes Ingeniørkontoret til uttalelse, og

2. Østre distrikt til innstilling,

Oslo, bygningssjefens kontor, den 18. januar 1950.

AM/HH

Blad 2 - tegning med beregning av armert dekke i toilett, godkjennes. med de bemerkninger som er påført med rødt.

Ingeniørkontoret, den 21.januar 1950

A. Moe

Anmeldelsen godkjennes i samsvar med helserådets og ingeniørkontorets påtegninger og på følgende vilkår:

1. Avtrekkskanalene må utføres forskriftsmessige. (Sinkkanal tillates ikke).

2. Rørleggerarbeidet må anmeldes særskilt til vann- og kloakkvesenet.

Videre bemerkes:

Søknad om ansvarsrett må sendes inn.

Anmelderen må selv sørge for at rasjoneringsbestemmelsene overholdes.

Byggebevis (rød seddel) må foreligge før arbeidet tillates satt i gang.

Når arbeidene er utført, må bygningsinspektørens kontor straks varsles skriftlig herom med oppgave over arbeidenes kostende.

Oslo, bygningsinspektøren i Østre distrikt den 25. januar 1950.

S. Mohrem

e.bem.

Ansvarl. anmeld. Arne Holm Olsen

Til bl. 3/4 revidert beregning og tegning av jernbetonggulv i vannklosetter har intet å bemerke.

Oslo 27/4-50

-E. Halvorsen.

Sendes OSLO HELSERÅD

til besiktigelse. ~~til uttalelse i anl. bl.~~

Oslo bygningskontroll, østre distrikt den 1/12-50

for insp. T. Christensen

AHj/IT.

37 Jens Bjelkesgt.

Sendes Oslo bygningskontroll.

W.c. rommenes vegger og tak må oljemales.

Oslo Helseråd, 1. desbr. 1950.

J. Nissen.

bm.

A. Hjelmerud.

Sendes OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN

til besiktigelse.

Oslo bygningskontroll, østre distrikt den 5-12-1950

for insp: T. Christensen

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN

J. nr. 3093 1950

Gnr. 37 Jens Bjelkesg.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren i Østre distrikt.

Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent. m. m. 632/50

Oslo vann- og kloakkvesen, den 17/2 1951

Efter bemyndigelse

Chr. Christensen

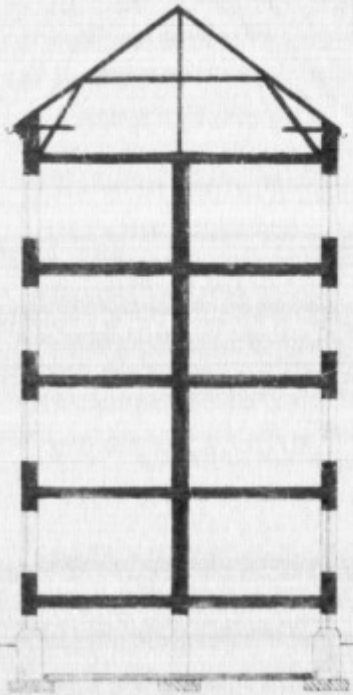
OSLO BYGNINGSKONTROLL

20/2 - 19 FEB. 1951

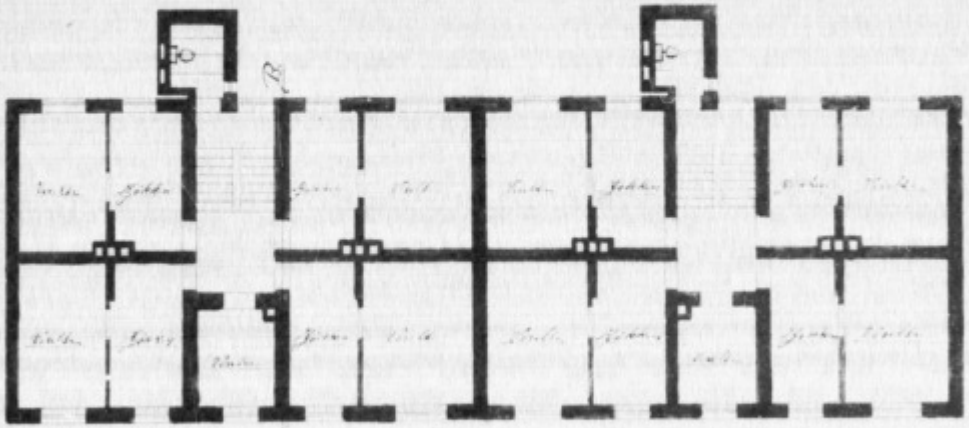
37 Jan Bjelkegt
D.J.nr. 3957
Mottatt 30 DES 1949
Bnr. Bnr.
Cl.nr.

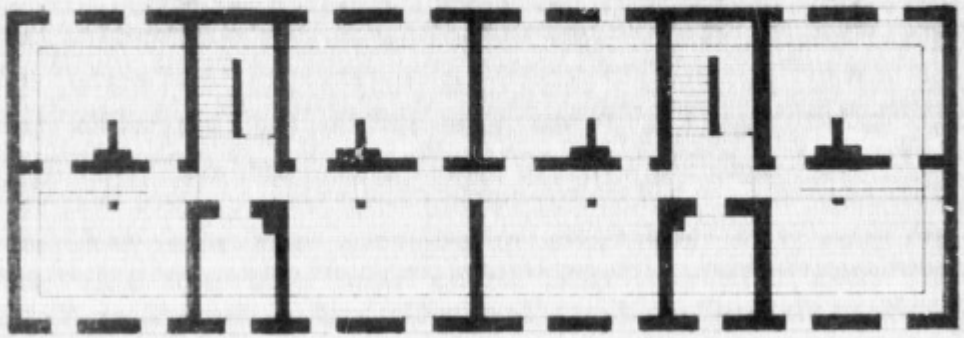
NEDFOTOGRAFERT- 19 X











OSLO KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

TRONDHEIMSVEGEN 5

TELEFON: SENTRALBORD 41 72 90

APPROBASJON.

J.nr. 1584/51 JSP/HF.

Ad.

Anmelder: 37 Jens Bjelkes gate

Eier: Adolf Olsson & Sönn, Bogstadveien 20,

Arbeidets art: Gunnar Holme, Colletts gate 39 C,

Rep. av fasade

Byggemelding med vedlagte stk. tegninger approberes under forutsetning av at Bygningsloven av 22-2-1924 med forandringer og tillegg, sist ved lov av 28-7-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker, byggeforskriftene av 15-12-1949, og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Det henstilles til byggherren å gå til hvitmaling av vinduene i forbindelse med dette reparasjonsarbeide.

Erfaringen viser at lyse vinduer gir spekkmurfasader en vennligere og lysere utseende.

Det forutsettes at reparasjonsarbeidet også utstrekkes til å gjelde gavlveggen.

For byggetillatelse kan gis må:

1. ansvarshavende være godkjent.
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse (rød seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1-1-1951.

Oslo, den

27. juni 1951.

bygningssjef.

Harald Wildhagen

J.S.Platou

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hers'ebsgate 19XII • 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): Jens Bjelkes gate 37	Journalnr. 85/287
Arbeidets og bygningens: Sammenslåing av leiligheter, innredn. bad og w.c. m.m.	Innlevert 21.1.85
Byggherre: Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 OSLO 5	
Anmelder: Ark.ene Terjesen-Kjellstad-Horn, Malmøgaten 3, 0566 OSLO 5	

LT/JW

Oslo, den 9. august 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6.7.8.9.10 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.

Approbasjonen omfatter innredning av del av loft direkte tilknyttet to leiligheter i underliggende etasje med interne trapper, sammenslåing av leiligheter samt innredning av badeværelser i 4 etasjes bygning. Gården har 2 trapperom som går fra kjeller til loft.

Leilighetene som omfatter to plan (4. etasje og loft) skal på begge plan ha røykvarslere som er tilkoplet lysnettet og batteri som trer i funksjon ved strømbrudd.

Fra loftsrommene skal det være direkte rømningsvei til trapperommet.

Boligetatens utbyggingsavdeling har den 22.2.85 anbefalt planen godkjent, kfr. vedlagte gjenpart.

Det gis samtykke etter bygningslovens § 91a, bokstav c, til å slå sammen leiligheter ved utvedring av Jens Bjelkesgate 37 slik at nåværende 30 leiligheter reduseres i antall til 15 utbedrede leiligheter.

Det forutsettes at leieboere med oppsigelsesvern etter husleieloven som må fraflytte på grunn av sammenslåingene blir skaffet tilfredsstillende erstatningsbolig.

Forøvrig forutsettes at "generelle krav" samt "brannetekniske betingelser" som følger vedlagt, etterkommes.

Det gjøres oppmerksom på at korrugerte stålplater ikke godkjennes som taktekkingsmateriale.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Jens Bjelkes gate 37	**85/287**	**1-2-3-4-5-6-7-8-9-10**

Før Byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

I. Sundve
overarkitekt **Liv Trengereid**

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Tas v/ Brukt

Bygningskontrollen

Oslo kommune

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Arkitektene Terjesen,Kjellstad og Horn
Malmø gata 3

0566 OSLO 5

Oslo, den 27. februar 1987

HH/RF JNR. 85/287

Jens Bjelkes gate 37
Sammensl. leil. innr. bad/wc m.m.
Byggherre: Oslo Byfornyelse A/S

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 11-12-13-14-15- og 16 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1-2-3-4-5 og 6 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Hanne Hjorth
ingeniør

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 * 68 30 40

Brukstillatelse.

Sammenslåing av leiligheter,
innredning bad og W.C.

Arbeidssted	Matr.nr	J.nr.
Jens Bjelkes gate 37		**85/287**

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

O.ing. Arnfinn Meisfjord
c/o Selmer Furuholmen
Postboks 5101 Majorstua
0301 OSLO 3

AH/tfn

Dato 19.jan.1987

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. Korrigerte plantegninger må innsendes.
2. Leilighetene som omfatter to plan (4.etg. og loft) skal på begge plan ha røykvarslere som er tilkoblet lysnettet og batteri som trer i funksjon ved strømbrudd.
3. Eksisterende trapperomsdører skal utbedres til minst B 30 standard.
4. B 30 dører må justeres slik at de blir selvlukkende.
5. Boder i kjeller og loft må gjøres ferdig.
6. Utgangsdører og kjellerdør må skiftes ut.
7. Det må innsendes redegjørelse for terrassegulvløsningene. Samt avløp.
8. Det må innsendes redegjørelse for baderomsløsningene.
9. Det må innsendes redegjørelse for hvordan arbeidet angående utskiftninger av vinduer er blitt gjort.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Ole Sandnæs

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Bku. C-2. 5000 Andvord

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[Xd] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Sammenslåing av leiligheter, innredning bad og W.C.**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Jens Bjelkes gate 37		85/287

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

O.ing. Arnfinn Meisfjord
c/o Selmer Furuholmen
Postboks 5101 Majorstua
0301 OSLO 3

THE/tfn

Dato 7.okt.1987

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

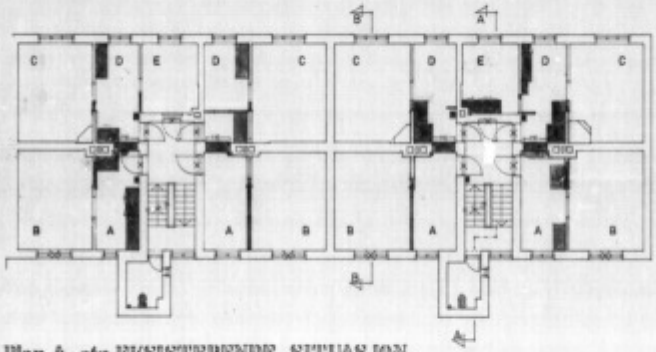
For bygningssjefen

Bygningsinspektør

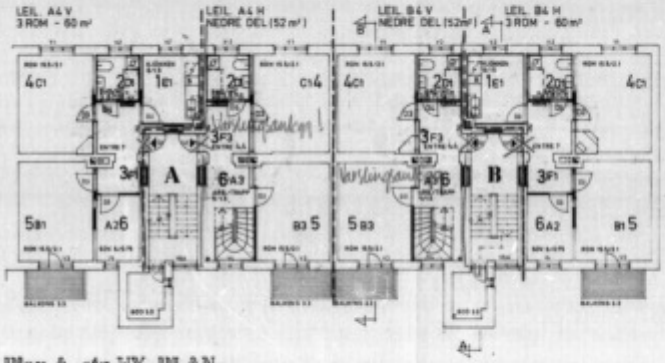
Tor H. Eikeland

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

SKI. C-16. ANDVORD.



Plan 4. etg. EKSISTERENDE SITUASJON
RIVINGSPLAN



Plan 4. etg. NY PLAN

TEGNFORKLARING

RIVING

NY PLAN

MOTTATT

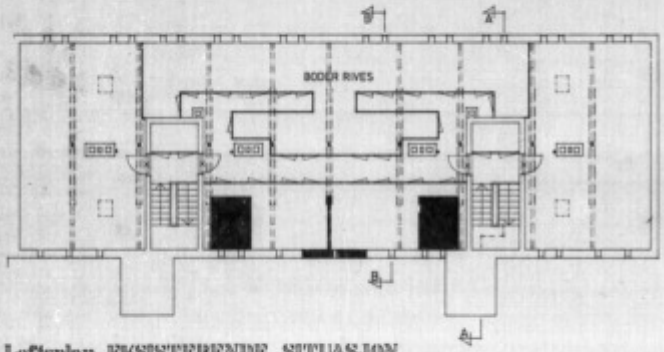
UTBEDRING AV TØYENHAGEN NORD

JENS BJELKES GATE 37

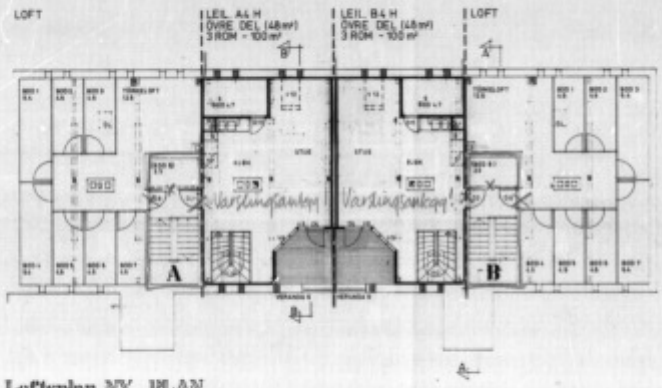
DATO: 11.3.85

PLAN 4.ETG 1:100

NR: 161-14A



Loftsplan EKSISTERENDE SITUASJON RIVINGSPLAN



Loftsplan NY PLAN

TEGNFORKLARING:

RIVING:

NY PLAN:

05.02.87	DIV.

UTBEDRING AV TØYENHAGEN NORD

JENS BJELKES GATE 37 DATO: 11.3.85

LOFTPLAN 1:100 NR: 161-15-A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brannkonsult
Tomterveien 60
1408 KRÅKSTAD

Dato: 11.01.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200702825-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jenny Josefine Holen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JENS BJELKES GATE 37A	Eiendom:	229/62/0/0
Tiltakshaver:	Annika Østby og Ralph Weber	Adresse:	Hertzberg gate 3 A, 0360 OSLO
Søker:	Brannkonsult	Adresse:	Tomterveien 60, 1408 KRÅKSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - JENS BJELKES GATE 37 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

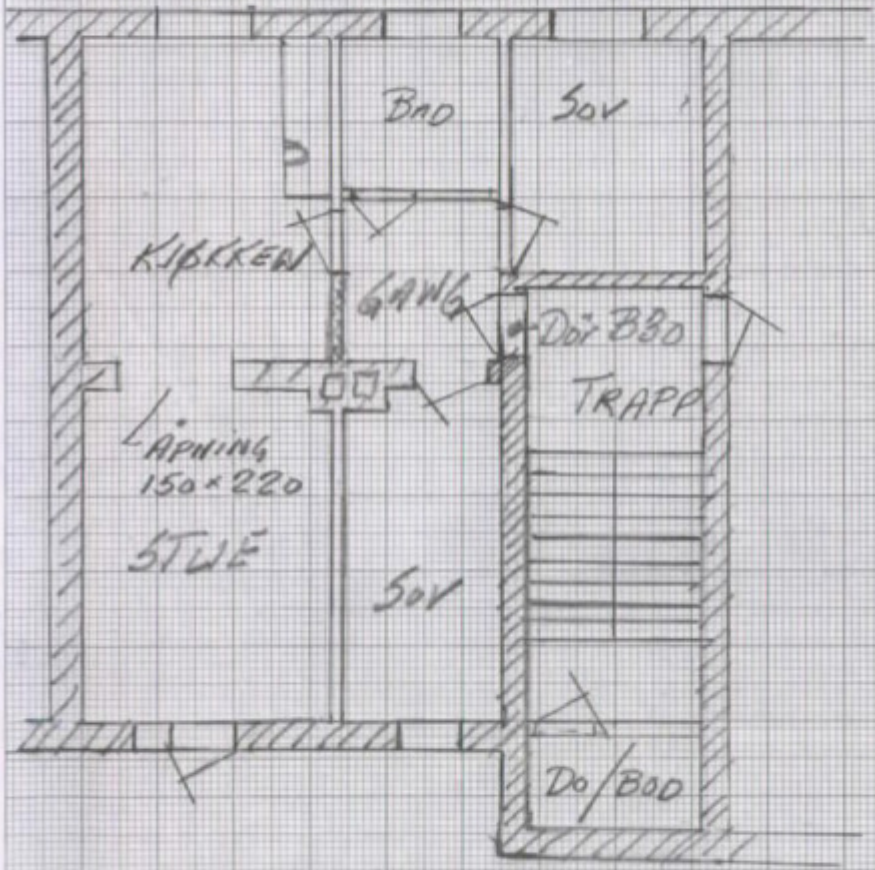
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang. Enhet for Bolig og næring - Tett by

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og Næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.01.2013 av:

Jenny Josefine Holen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til: Annika Østby og Ralph Weber, Hertzberg gate 3 A, 0360 OSLO, weber6@web.de



IIIII I alenis murvegger

F/3-07

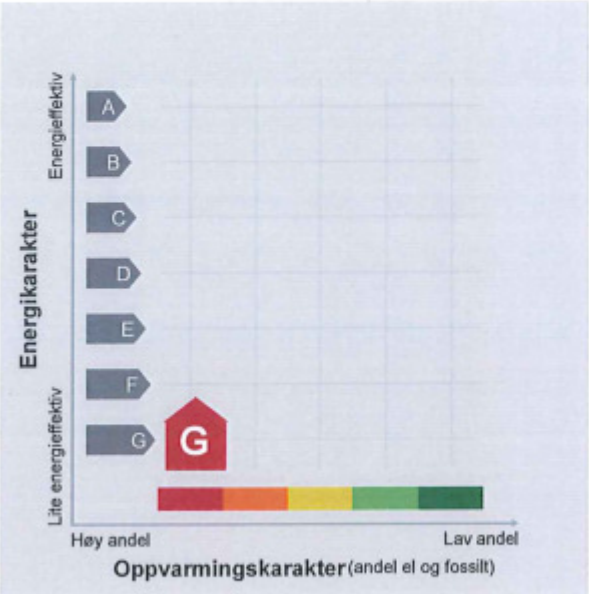
JENS BJELKES GATE 37 A
GNR. 229 BNR. 62 LEILIGHET 90
4. ETASJE
PLAN ETTER OMGJØRING.
BRUTTOAREA 64 m² BOLIGAREAL 58 m²
MÅLESTOKK 1:100

R.A. MMA NR. A-4

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Jens Bjelkes gate 37A
Postnummer	0578
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	62
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80580673
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	15211496-f452-4c2f-8c51-13978e4cec37
Dato	05.03.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0032 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3412922/23421065
Bestilling: C3 2024-03-05 (9) 137

Dato
05.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
69023	105	9.10.1989	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	229	62	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/69023/105
Uthentet 2024-03-05 10:41

DAGBOKFØRT

09 OKT. 89 069023

BYSKRIVEREN I OSLO

OSLO BYFORNYELSE A/S

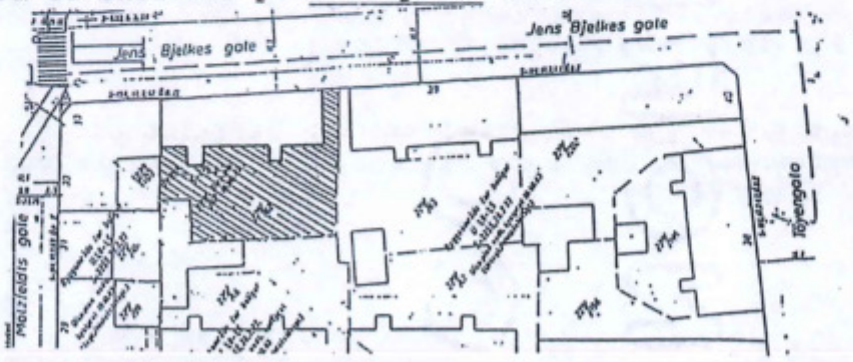
RETT KOPI BEKREFTES

TROND SØRLIE
ADVOKAT

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av Jens Bjelkesgt. 37, gnr. 229, bnr. 062, erklærer følgende:

1. Beboere i kvartal 24 01 08 bestående av følgende gnr./bnr.: 229/046, 229/047, 229/062, 229/063, 229/099, 229/101, 229/103, 229/196, 229/198 og 229/200 gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 229 bnr. 062 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 24 01 08 gis rett til å anlegge å vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 229 bnr. 062, og gis rett til adkomst over gnr. 229 bnr. 062 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr. 229 bnr. 062 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

4. Eieren av gnr. 229 bnr. 062 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 24 01 08. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Oslo kommune fastsetter nærmere regler og retningslinjer for forvaltningen og drift av fellesareal og evt. fellesanlegg og for hvorledes driften skal fordeles og betales. I den forbindelse kan det også fastsettes regler om installering av porter mot gate og stengningstider for disse. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

OSLO BYFORNYELSE A/S
Postboks 2070 Grünerløkka
0505 OSLO 5

Kontoradresse:
Nedre gate 8,
Grünerløkka

Tlf.: (02) 37 21 15

Bankgiro: 1600 49 55777
Postgiro: 2 34 33 66
Telefax: (02) 37 16 11

ORNYELSE A·S

- 2 -

5. Dersom gårdsrommet opparbeides separat før helhetsplan for kvartalet foreligger:

   I forbindelse med opparbeidelse av kvartalets øvrige gårdsrom, er eier av gnr. 229 bnr. 062 forpliktet til å godta omdisponeringer i eget gårdsrom for at dette kan tilpasses felles gårdsrom.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommen, og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

Oslo Byfornyelse A/S
som eier av Jens Bjelkesgt. 37
gnr 229, bnr. 062 snr. 1

OSLO BYFORNYELSE A·S

Erik Magnæs

Oslo, den 07.07.89.

Jeg bekrefter at Erik Magnæs har underskrevet på dette dokument i mitt nærvær.

Oslo, den 07.07.89.

TROND SØRLIE
ADVOKAT

Oslo Lås og Nøkkelfix
som eier av Jens Bjelkesgt. 37
gnr. 229 bnr. 062 snr. 2

Erland Ruud

Oslo, den 27.09.89

Vi bekrefter at Erland Ruud har underskrevet på dette dokument i vårt nærvær.

Oslo, den 27.09.89

Knut Holtung

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0032 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3412931/23421110
Bestilling: C3 2024-03-05 (9) 136

Dato
05.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12520	105	27.2.1989	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	229	62	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/12520/105
Uthentet 2024-03-05 10:41

DAGBOKFØRT

27.FEB.89 012520

BYSKRIVEREN I OSLO

RETT KOPI BEKREFTES
Trond Sørlie
TROND SØRLIE
ADVOKAT

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

JENS BJELKESGATE 37

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Oslo Byfornyelse A/S	Oslo B	37 21 15

1. Eiendom	Gnr. 229	Bnr. 062	Fnr.	Kommune Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: Oslo Byfornyelse A/S — Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 994	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	SB	932		21				41			
2	N	62		22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		994		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

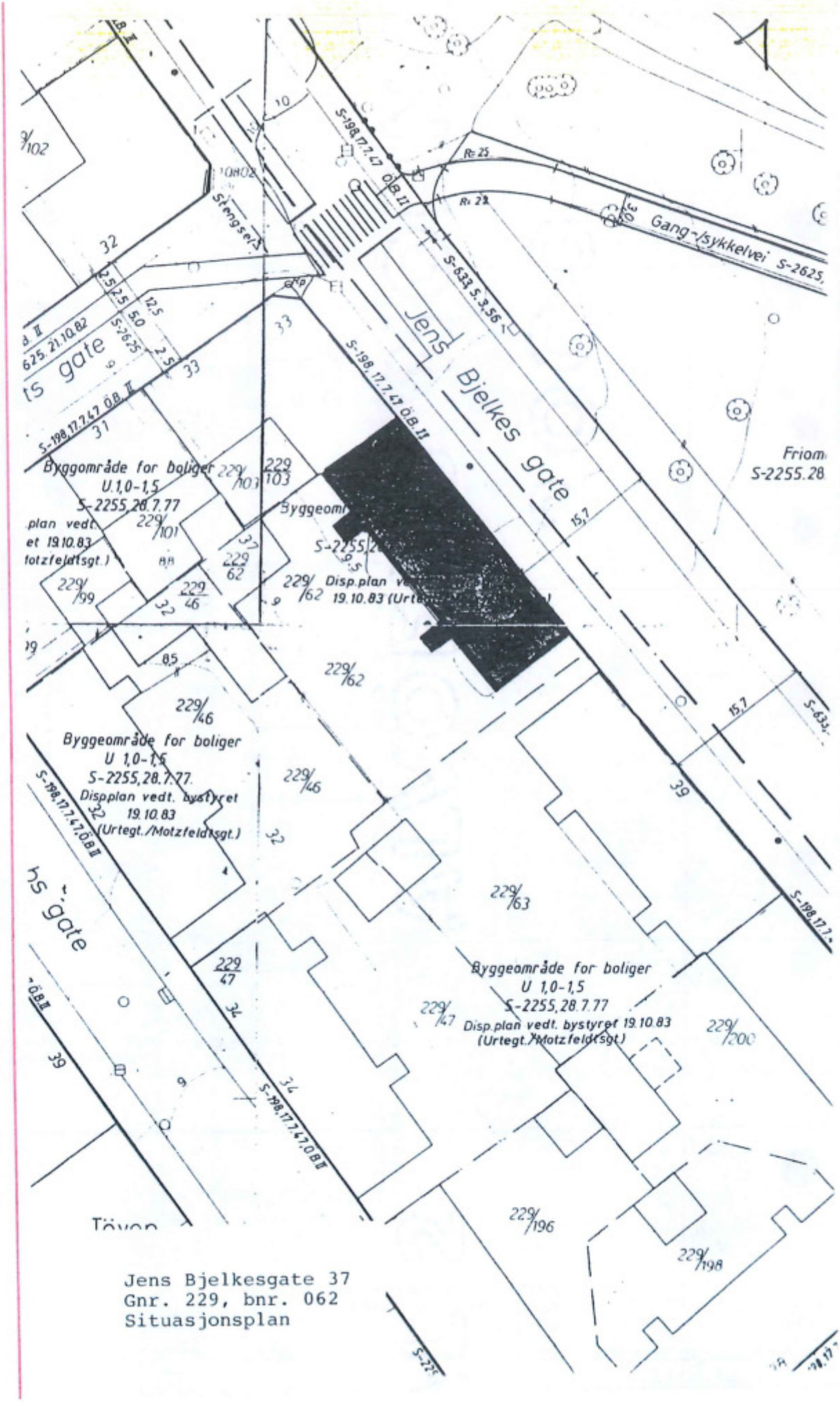
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Jens Bjelkesgate 37

7. Supplerende tekst

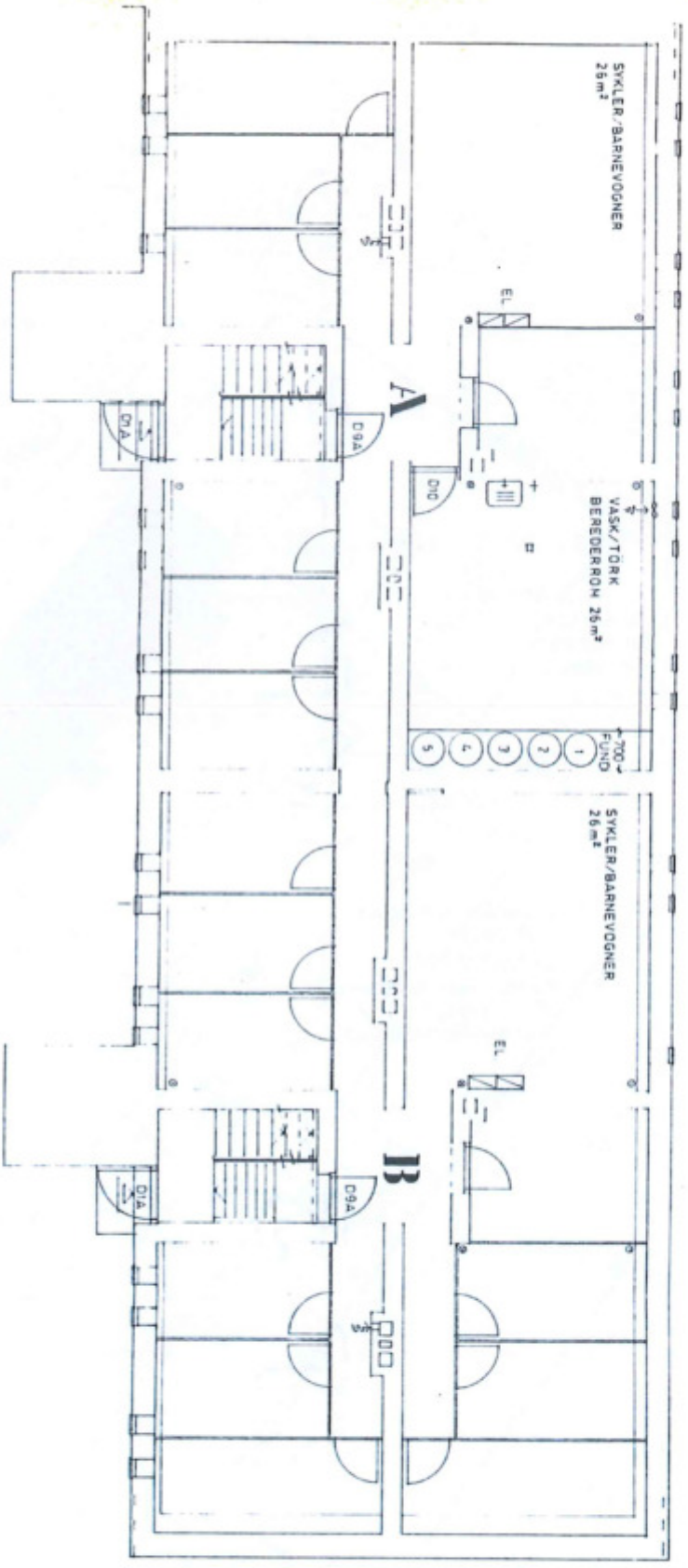
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
1.2.89.	OSLO BYFORNYELSE A.S ERIK MAGNÆS
Sted Oslo	

Tinglysingsstempel



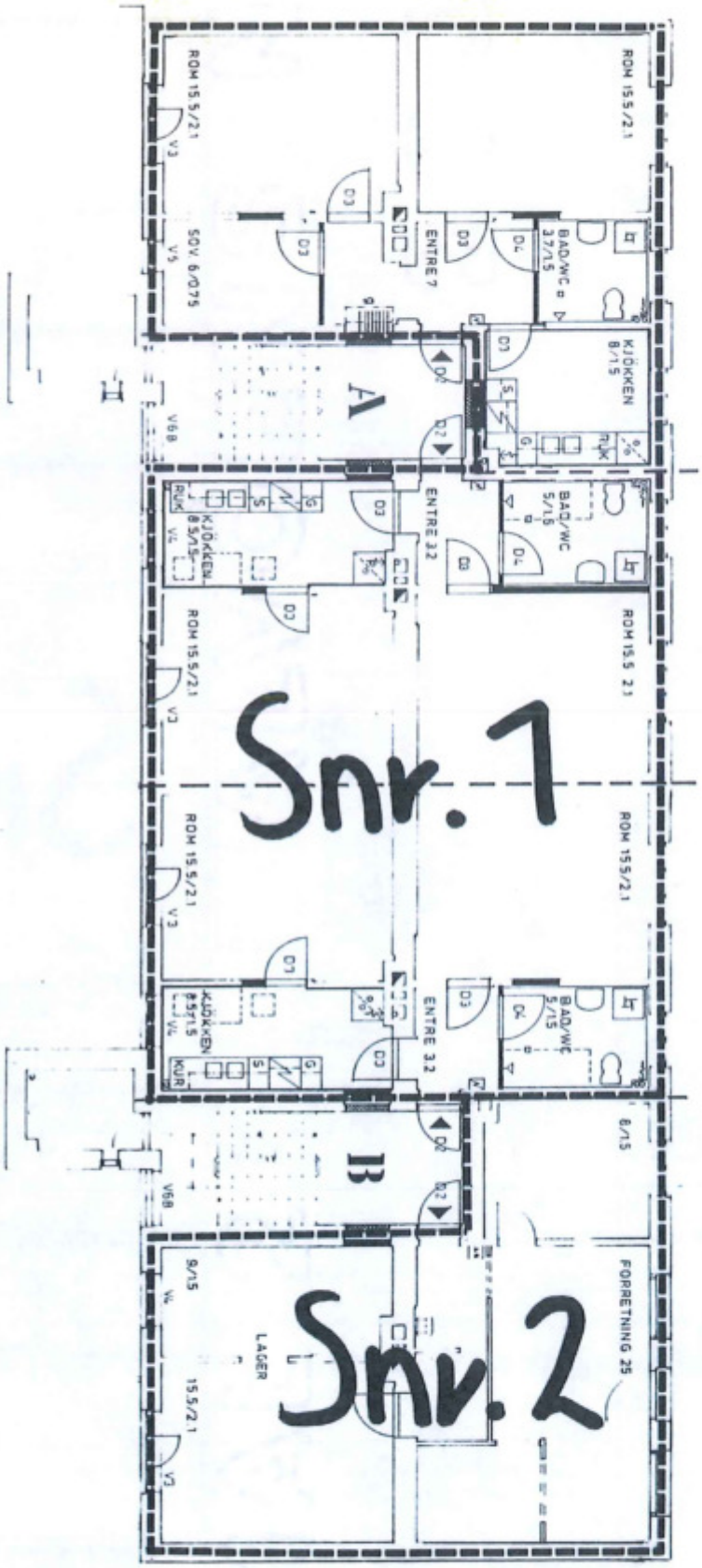
Jens Bjelkesgate 37
Gnr. 229, bnr. 062
Situasjonsplan

2



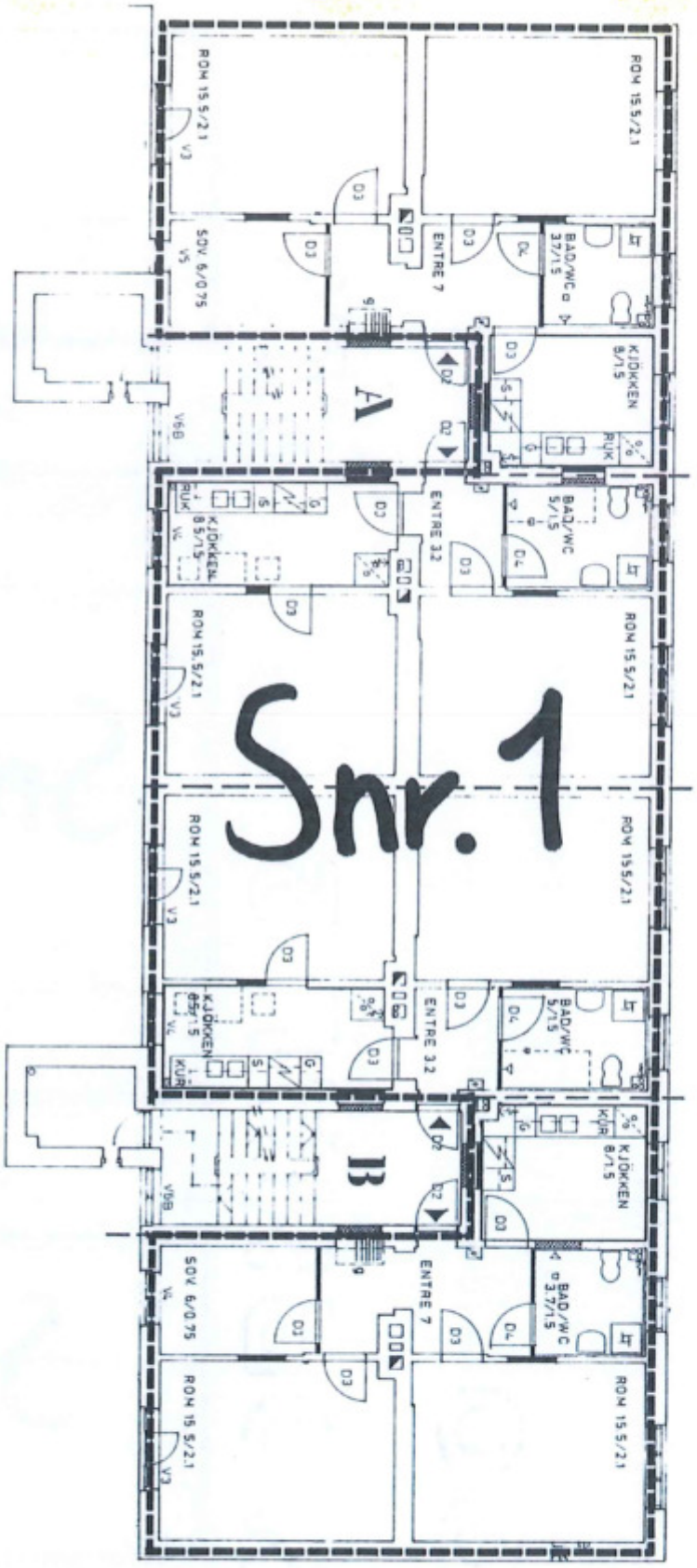
Jens Bjelkesgate 37
Gnr. 229, bnr. 062
Kjeller

3



Jens Bjelkesgate 37
Gnr. 229, bnr. 062
1. etg.

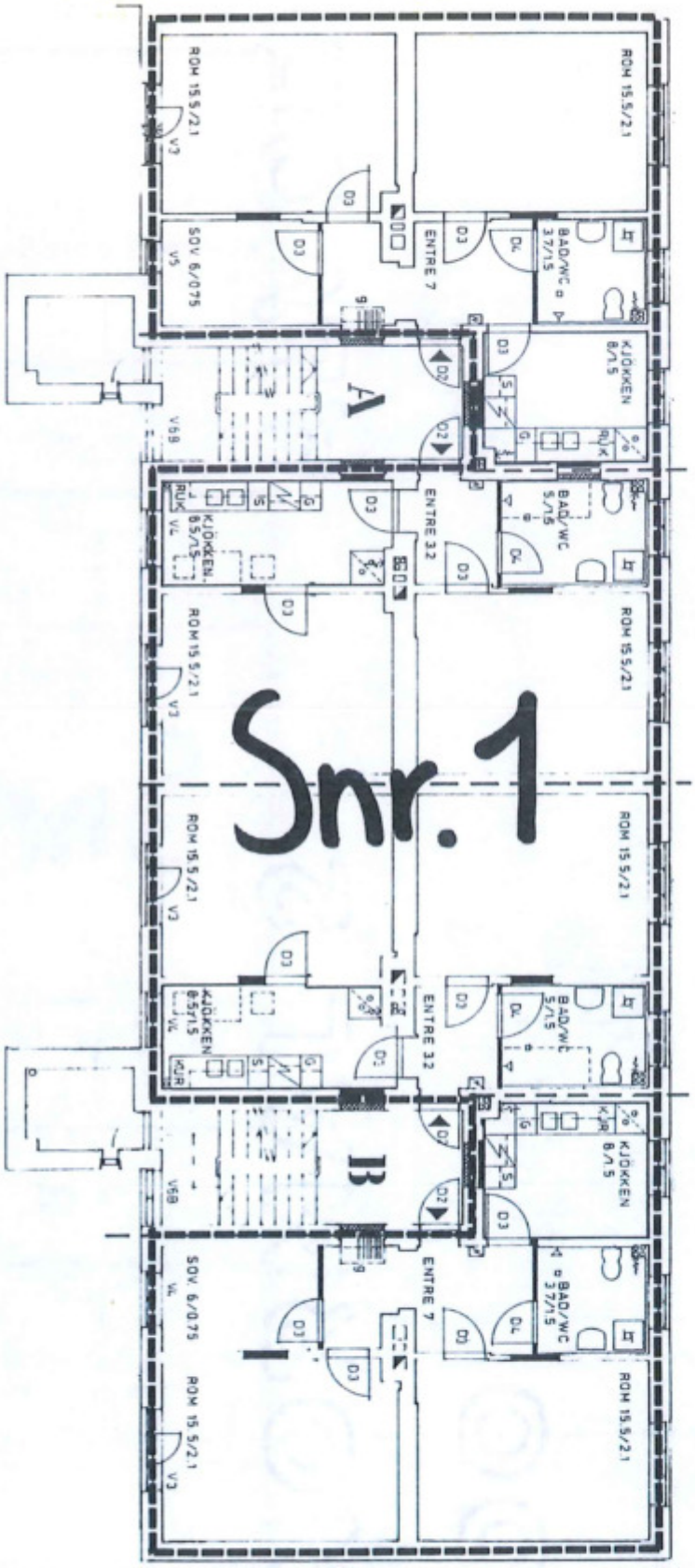
4



Snr. 1

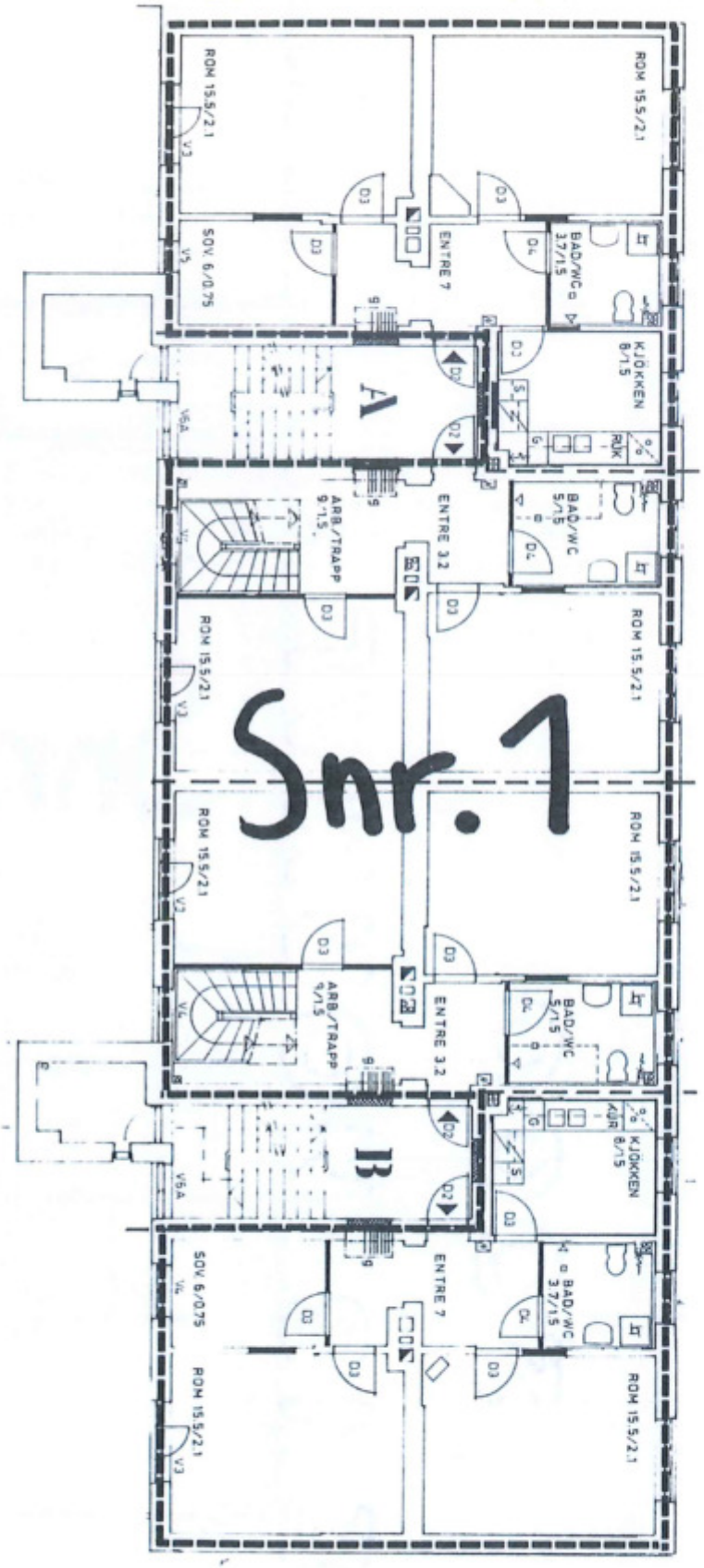
Jens Bjelkesgate 37
Gnr. 229, bnr. 062
2.etg.

5



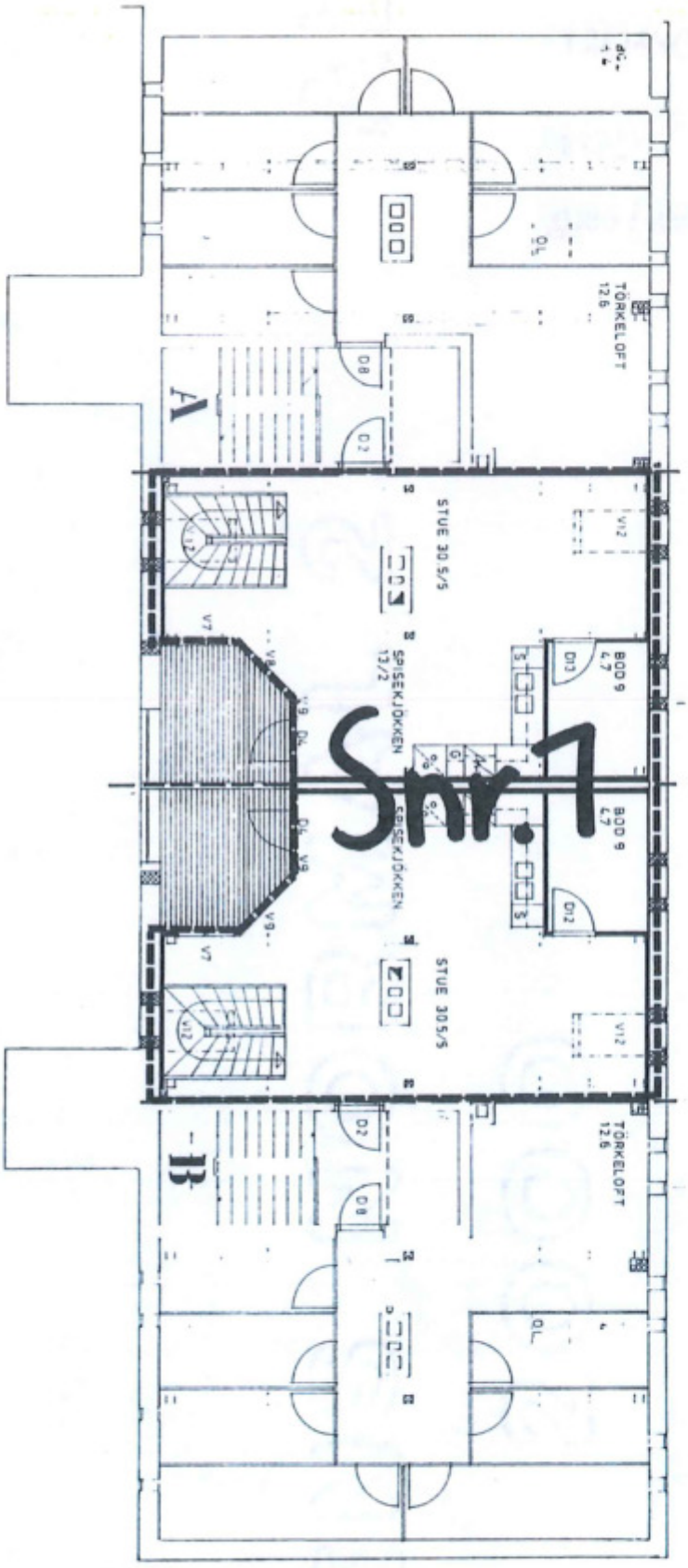
Jens Bjelkesgate 37
Gnr. 229, bnr. 062
3. etg.

6



Jens Bjelkes ate 37
Gnr. 229, bn . 062
4. etg.

7



Jens Bjelkesgate 37
Gnr. 229, bnr. 062
Loft

DAGBOKFØRT

27.FEB.89 012520

BYSKRIVEREN I OSLO

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Jens Bjelkes gate 37 A
Andelsnr. 90 Orgnr. 941797873 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-24-0032

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 65 30 00

E-post: erling.beck@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater