

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 650 000,-
Omkostn.: Kr 117 600,-
Total ink omk.: Kr 4 767 600,-
Felleskostn.: Kr 2 172,-
Selger: Steen Ivar Dalgaard Jensen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 64/68 kvm
Tomtstr.: 176 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 232, bnr. 329
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1002240106

Unik leilighet over 2 plan i sjarmerende trehus - Hyggelig felles forhage med eget inngangsparti -

Velkommen inn i Totengata 1!

Her bor du i rolige og idylliske omgivelser på Vålerenga med gåavstand til sentrum, og med bussholdeplass like utenfor døren med flere linjer både inn og ut av sentrumskjernen. I tillegg er det kort vei til t-bane på Ensjø, samt trikk og tog i gangavstand.

Leiligheten ligger i et sjarmerende trehus fra 1904 og kan bl.a. by på:

- En innholdsrik planløsning over to etasjer m/ innbydende standard
- Rikelig med lysinnslipp fra store vindusflater på hovedplan
- Plassbygget kjøkkeninnredning av heltre og marmor benkeplate fra 2012
- Bad oppusset i 2012, og varmtvannsbereder fra 2022
- Peisovn
- To rom i underetg., innredet som kjellerstue og soverom
- Utebod på ca. 4,2 m²
- Parkeringsplass (deler med seksjon 2)
- Hyggelig felles forhage m/ eget inngangsparti



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning 1.etg.....	4
Bilder	6
Plantegning u.etg.....	14
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil.....	74
Budskjema	107

PLANTEGNING 1.ETG.

Totengata 1

1.etg



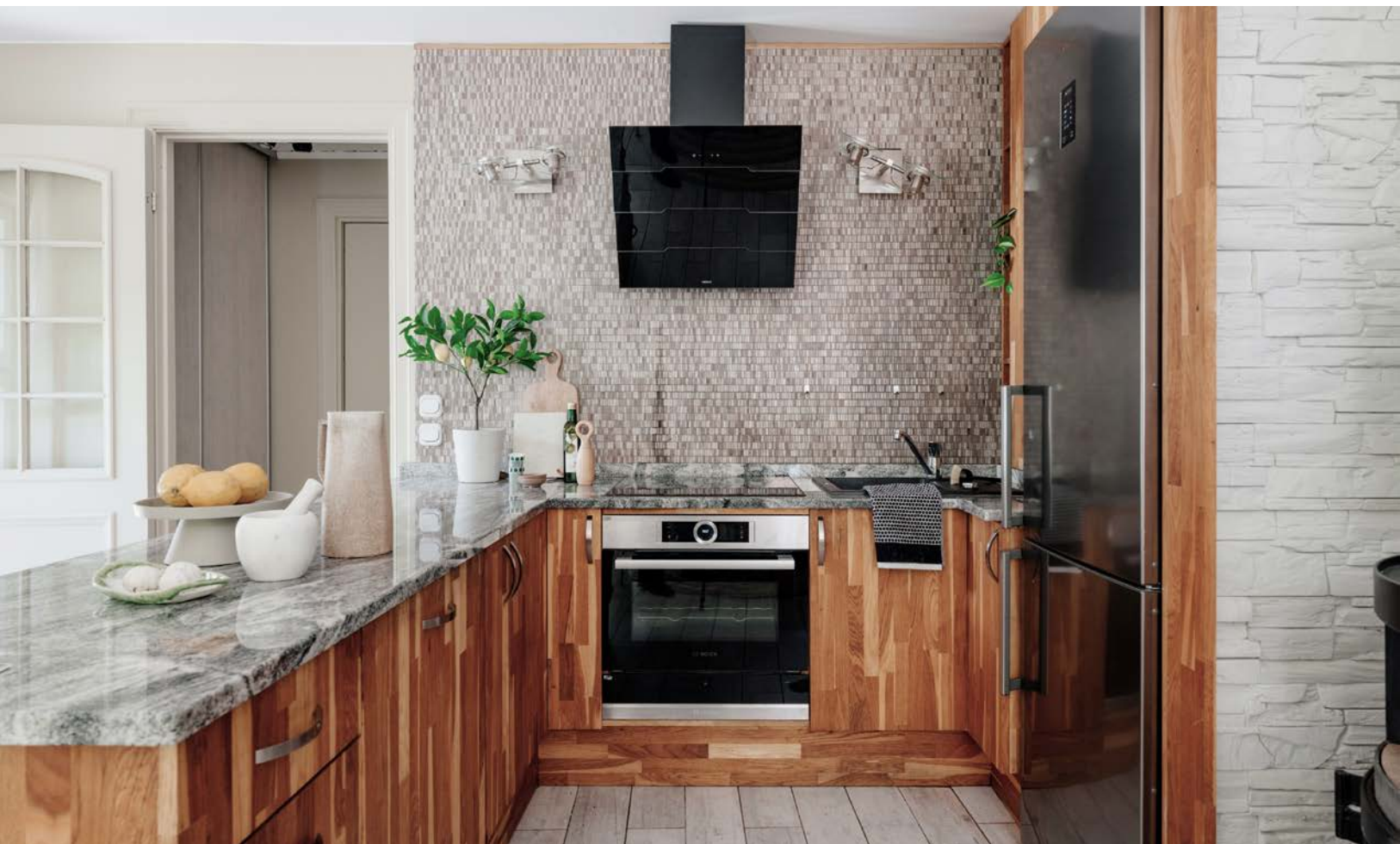
Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
 Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



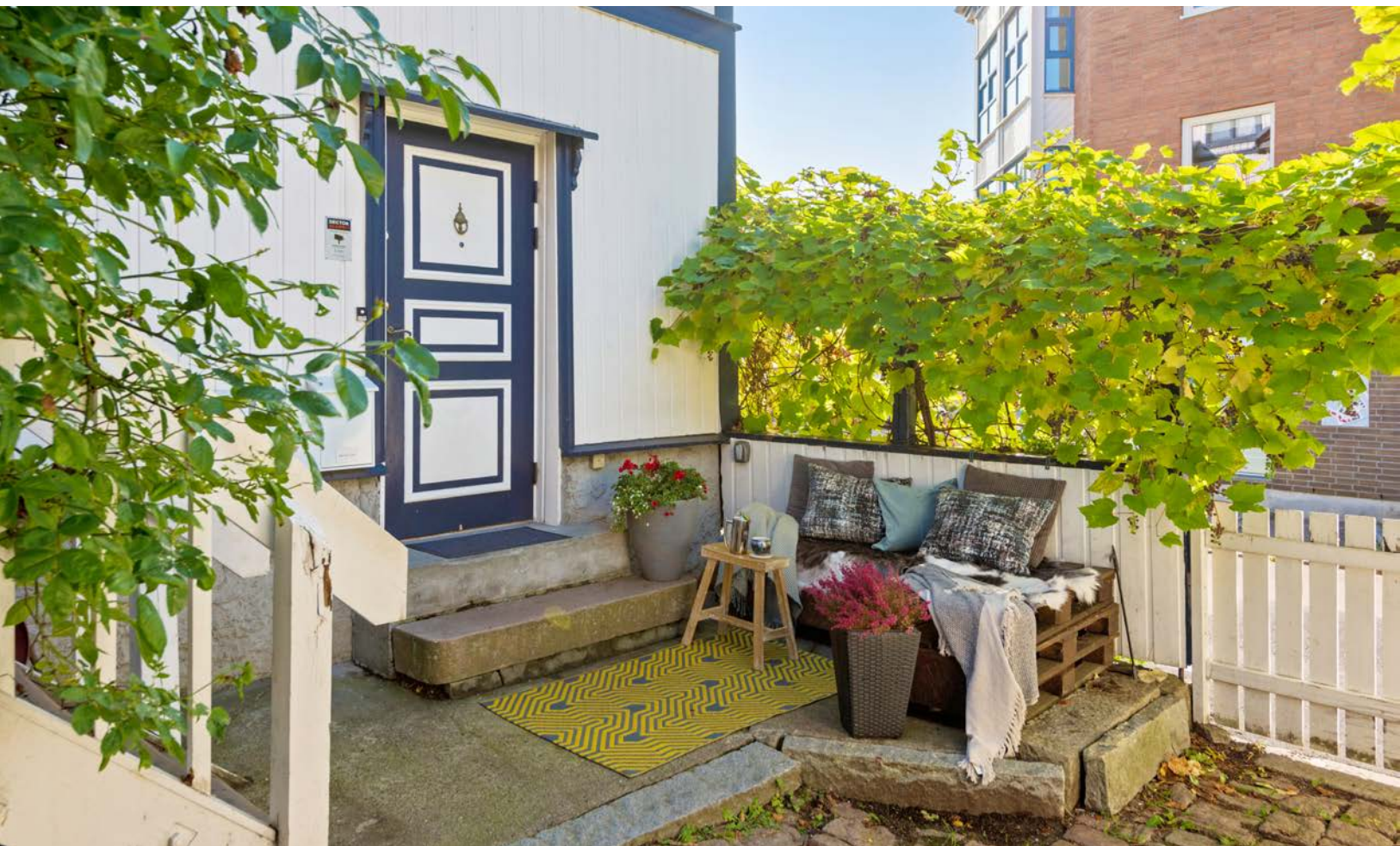










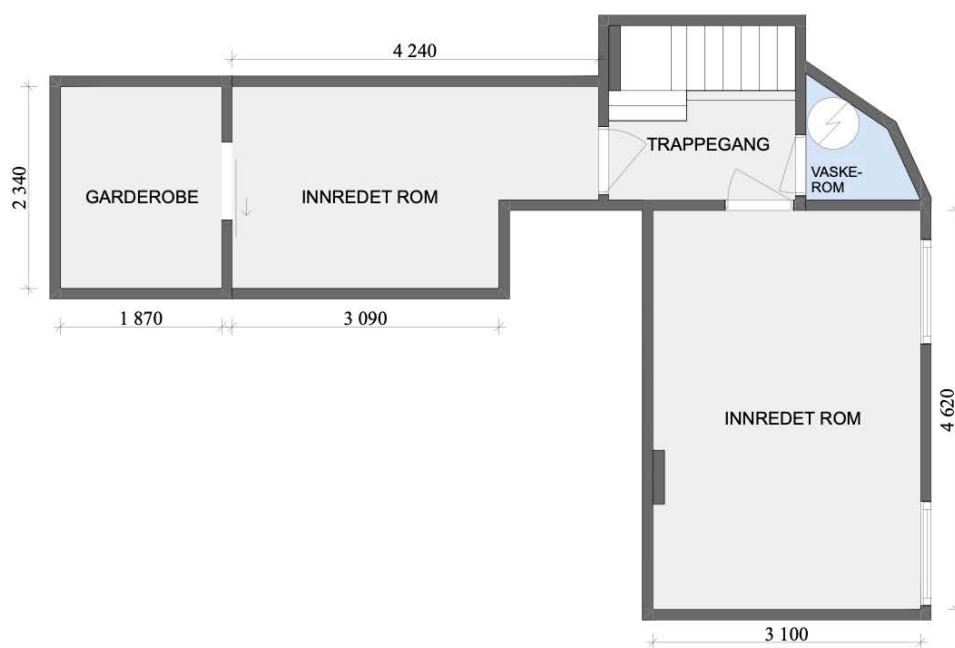




PLANTEGNING U.ETG.

Totengata 1

Kjeller



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

aktiv.

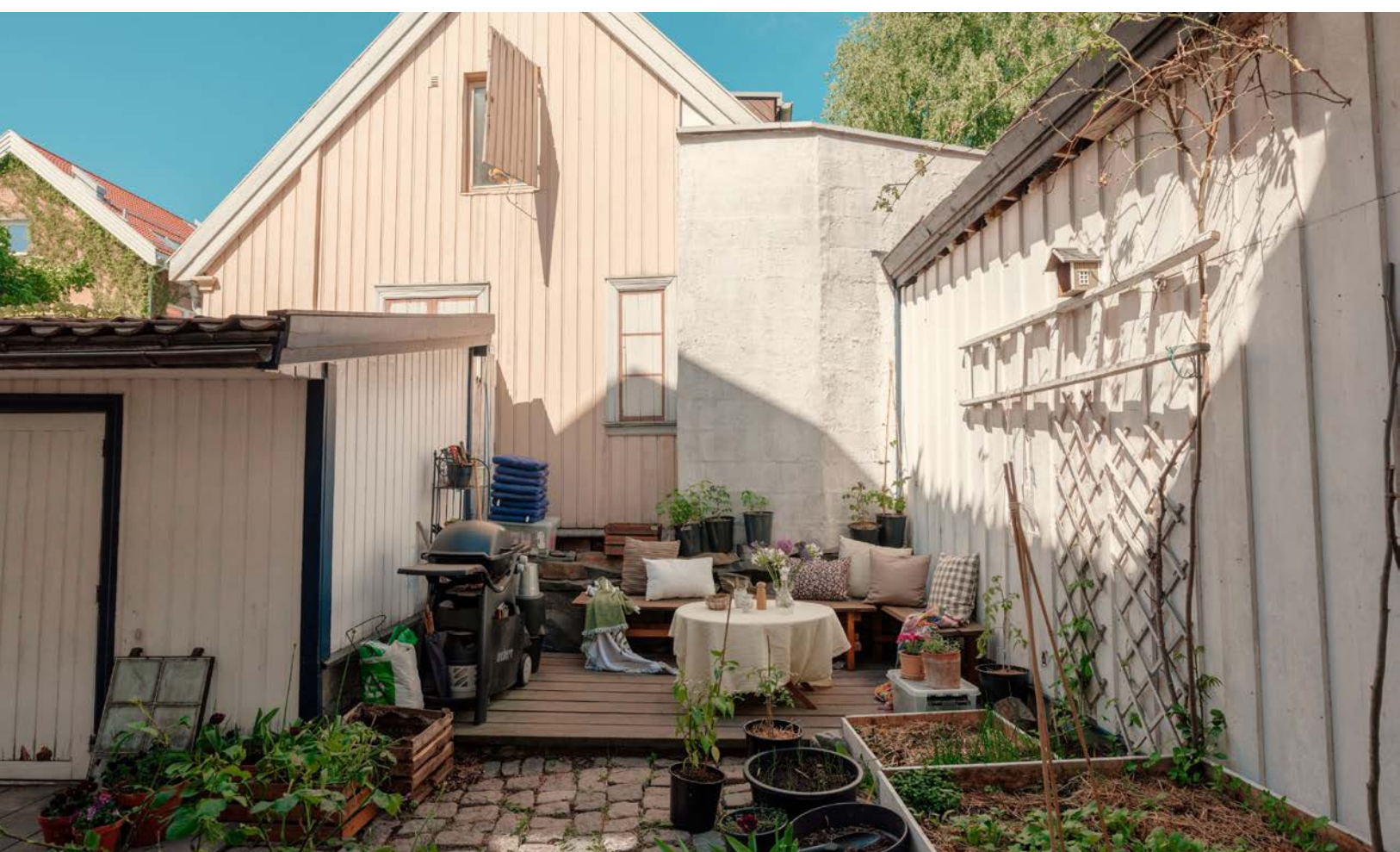
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



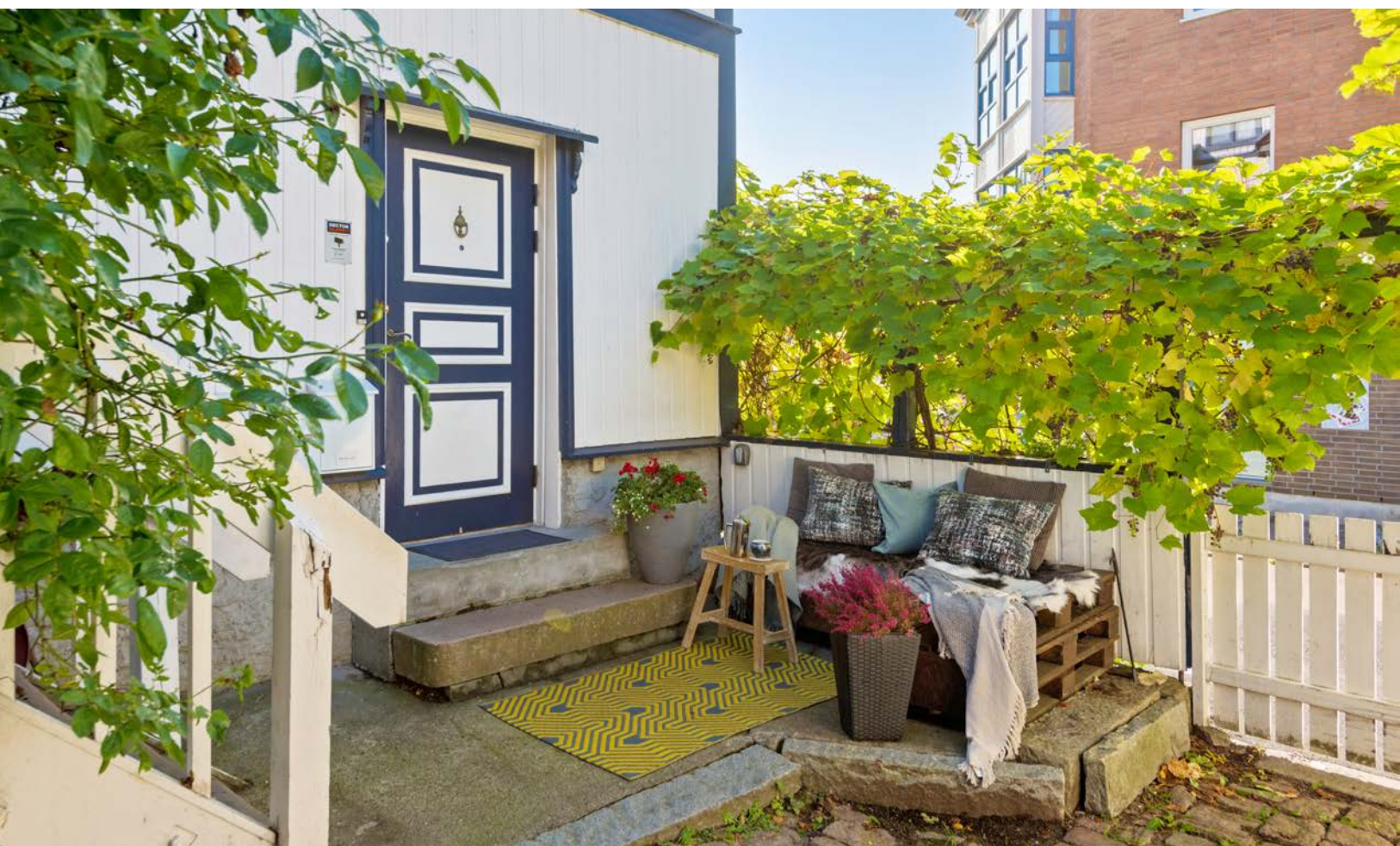




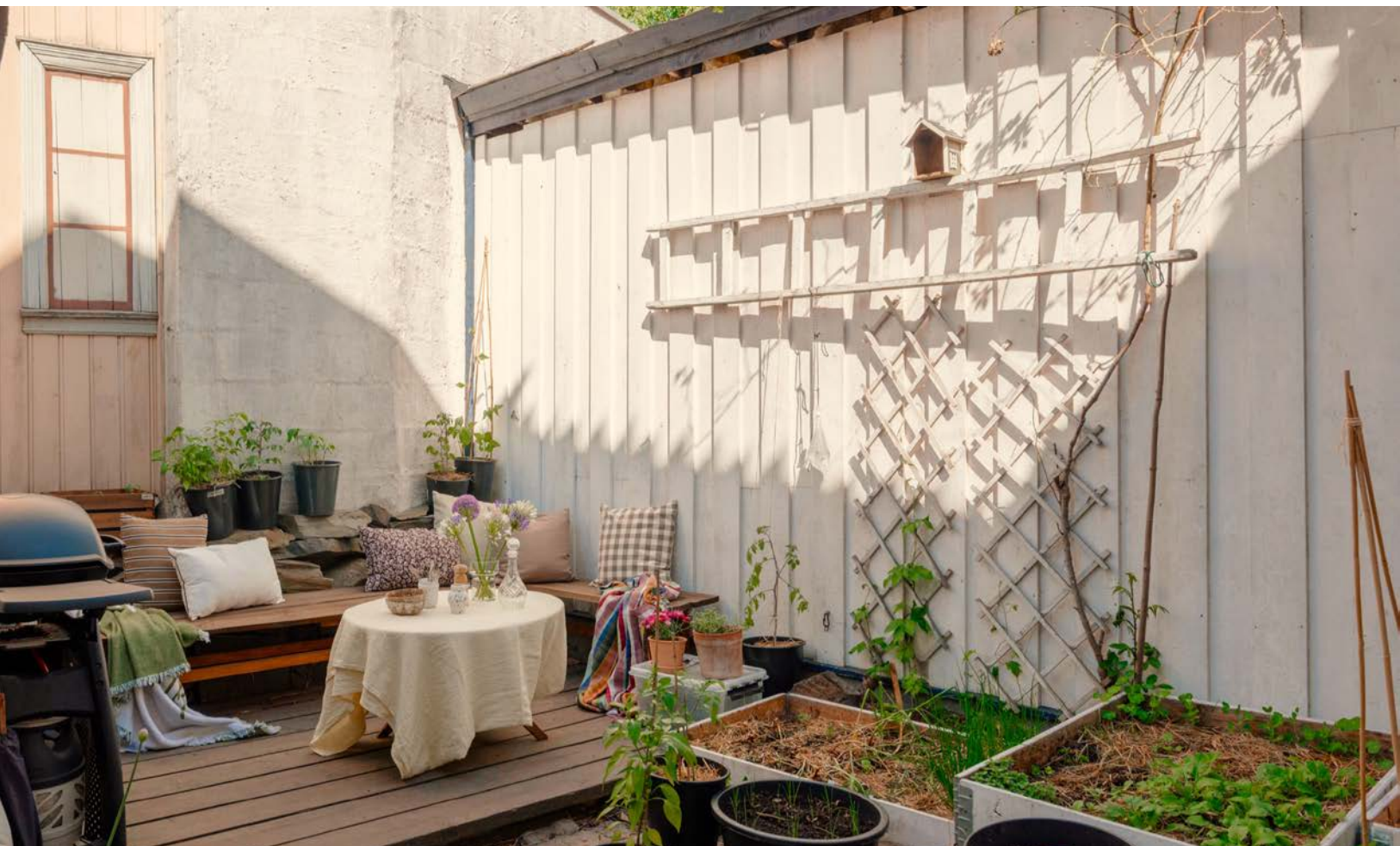






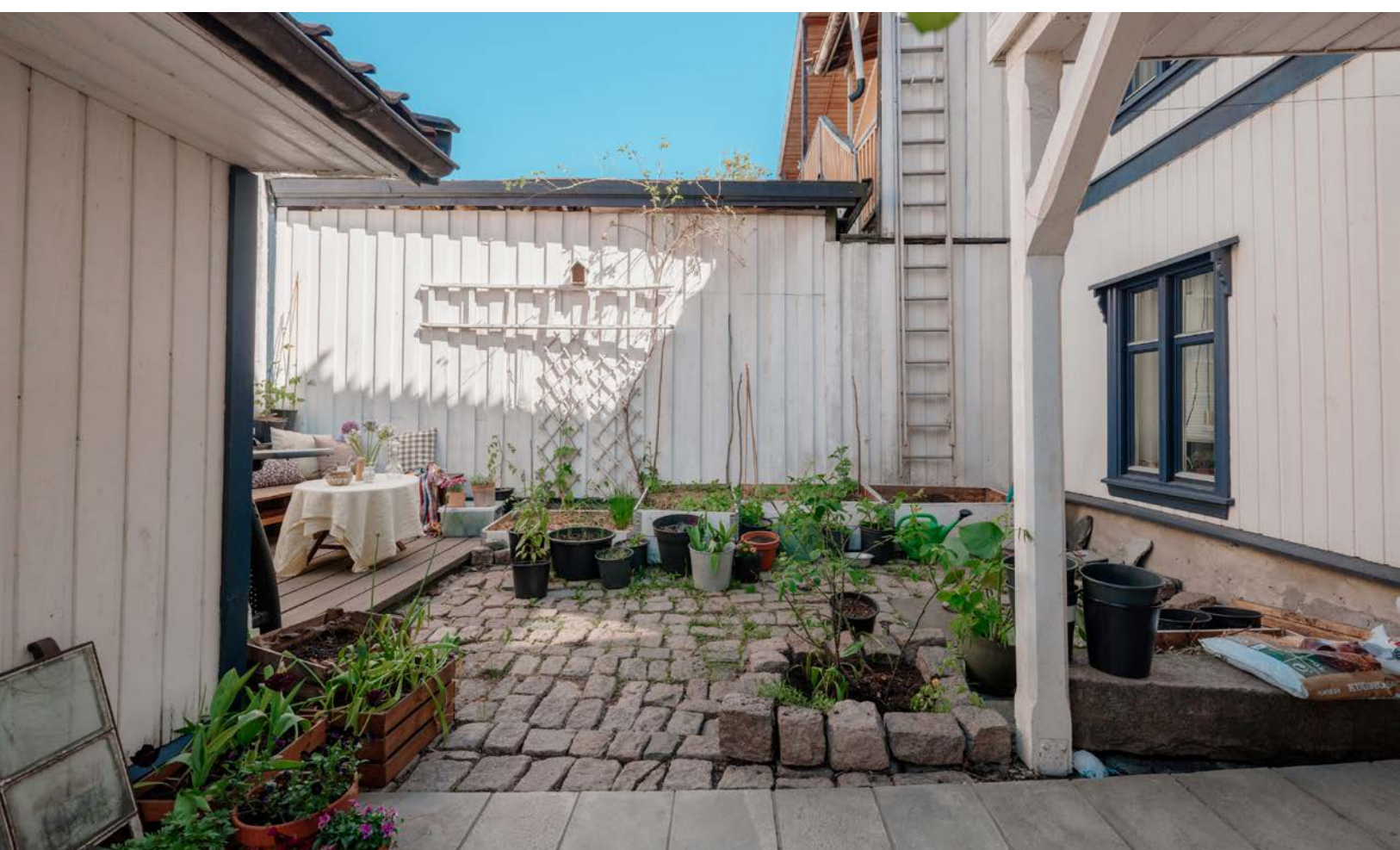












Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 32 m²

1. etasje

BRA-i: 32 m²

BRA-e: 4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Definert kott/vaskerom i kjeller med netto gulvareal på ca 1,0 m² er ikke målverdig i henhold til NS3940`s bestemmelser for takhøyde.

Utover overnevnte interne areal i leiligheten er det en utebod på ca 4,2 m² i forbindelse med bodrekke oppført på felles uteareal som disponeres av leiligheten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

176 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet i Totengata 1.

Beliggenhet

Velkommen til en av bydelens mest sjarmerende bo-område. Ser du etter rolige omgivelser sentralt i Oslo er denne leiligheten noe for deg! Vålerengas karakteristiske trehusbebyggelse med koselige og stille gater preger nærområdet, med fasader som er fredet av byantikvaren, noe som gjør at området vil beholde sin sjarm og trivelige

atmosfære også i fremtiden.

For den matglade finnes det mange spennende spisesteder som er verdt et besøk her. Velrennomerte Smia ligger like oppi gata, og ett kvartal unna finner du Pizzeria la Pietra med himmelsk pizza. Ellers er det også verdt å nevne hyggelige ZZ Pizza, Kruttverket og Fuglen Coffee roasters. Dersom du ikke vil ta helgefrokosten på kjøkkenet, kan du rusle bort til en av de mange hyggelige kafèene og kaffebarene like i nærheten.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området med flere busslinjer som går fra holdeplassen Vålerenga som ligger i umiddelbar nærhet. T-banestasjonen på Ensjø ligger for øvrig rundt 10 minutters gange unna leiligheten. En har også trikk og tog i nærheten, samt gangavstand til sentrum, Sørenga og Grünerløkka.

I nærheten finner du noen av byens særpregede lunger, bl.a. Vålerengaparken med Vålerenga Kirke. Etterstad Kolonihage med store grøntarealer, Tøyenparken, der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres ligger også i gangavstand. Kampen Økologiske Barnebondegård samt flotte turmuligheter langs Svartdalsparken, Alnaelva eller i Ekebergskrenten er heller ikke langt unna. Dersom du er glad i å bade i sjøen, kan du enkelt ta deg ned til den populære badeplassen på Sørenga med sykkel eller til fots. Gamle Oslo er knyttet til Bjørvika og Sørenga gjennom to nye gangbroer. Den ene gangbroen, Akrobaten, er kåret til Europas peneste gangbro og gir beboere i bydelen rask og enkel tilgang til sjøen. Utbyggingen i Bjørvika gjør at sentrum nærmer seg Vålerenga, og vil også bidra til et positivt løft for hele området, samt en prisøkning for leilighetene i bydelen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Skolekrets

Eiendommen sogner til Vålerenga skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Vålerenga (Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110) 0.1 km

T-bane fra Ensjø (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.7 km

Trikk fra Middelalderparken (Linje 13, 19) 1.5 km

Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.6 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tremannsboligen er oppført med grunnmur av naturstein og murverk, støpte kjellergulv. Yttervegger oppført av antatt reisverk og forblendet med utvendig malt stående trepanel. Etasjeskillere av trebjelkelag. Tidsriktig isolasjon fra byggeår, flermannsboligen er antatt ikke utvendig etterisolert i senere tid. Saltakkkonstruksjon i tre tekket med takstein. Det er montert stedvis snøfangere på tak. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Skiftet gulvfliser lagt membran.skiftet til våtromsplater og flisbelagte vegg. Laget skjermvegg til dusjområdet. Skiftet toilett. Ny varmvannsbereder i 2023. Arbeid utført av: Tommy Rør, Sessvollveien.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja.

Beskrivelse: Lagt ny membran.

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

Ja.

Beskrivelse: Fasaden måtte ordnes utskiftning av dårlig planker og hele huset ble malt i 2010.arbeidet blev utført av Balders entreprenør. Dokumentasjon finnes i sameiets regnskap.

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

Ja.

Beskrivelse: Pipen utvendig blev rehabilitert i 2010. Ingen andre feil. Det er blitt kontrollert to ganger etter uten noen bemerkninger.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: I 2016 kom der rotter mellom første og kjelleretasjen i det ene rom i kjelleren.firmaet vi brukte på den tiden Oslo skadedyrkontroll nu PHM skadedyrkontroll anbefalte tiltak som ble utført av et firma.Der ble sperret av i taket med blikk nytt isolering og nytt tak. Siden har der ikke vært rotter. Dette var en forsikringssak med vår husforsikring IF.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Etter tilsyn i år var der flere småting som måtte ordnes. Har ikke fått

regning derfra enda og kan derfor ikke legge ved dokumentasjon enda på utført arbeid.
Arbeid utført av: El total.

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

Ja.

Beskrivelse: Det ble utført ordinært tilsyn ved Elvira el-tilsyn og alt godkjent 25.04.25.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Dugnad arbeide på alle fasader unntatt hovedbygget cirka 2011.

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

Ja.

Beskrivelse: Tidligere eier bygget ut kjeller med et rom. Undertegnet satte opp en halvvegg og dør i kjeller i 2010, samt en delevegg i annet soverom som i dag er brukt som soverom og walk in closet.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Beskrivelse: Dokumentasjon for utbyggingen av kjeller finnes hos bygningsmyndighetene.

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)?

Ja.

Beskrivelse: Der ligger byggetillatelse for endring av fasade for leiligheten utarbeidet av arkitekt kontoret Tandberg .Tillatelsen gjeldene t.o.m juni 2026.

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?

Ja.

Beskrivelse: Ja siste rapport fra Phm skadedyr kontroll som sameiet bruker fast sier at der har været noe aktivitet i åteboksene som er ute. Rapporten finnes hos leder av sameiet.

Innhold

Leiligheten går over to plan og inneholder:

1. ETASJE

Entré/vf, bad/wc, stue med åpent kjøkkenløsning og trapp.

UNDERETASJE

Trappegang, kott/vaskerom, garderoberom, to innredede rom.

I tillegg disp. leiligheten en utebod på ca. 4,2 m2.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Drenering.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at det antas at drenefunksjonelle løsninger under og rundt bygningen har en redusert funksjonsevne etter mange år (fra byggets opprinnelse) i terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å lede nedløpsvann fra takrenner og nedløpsrør i størst mulig grad bort fra grunnmur.

- Rom under terreng.

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av en yttervegg i definert garderoberom i kjeller.

Det ble ikke registrert negative forhold.

Innvendige, utforede vegger under terrengnivå er å regne som en bygningsteknisk risiko konstruksjon.

Det ble ikke registrert negative forhold som f.eks strukturendringer, fuktskjolder eller fargenyanser i overflaten av veggplater på befaringsdag.

Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger i kjeller.

Luftespalter er montert i tre vindusramme i kjeller i vesentlig dyp vindusåpning gjennom grunnmur.

Luftespaltene ble ikke funksjonstestet på befaringsdag på grunn av vanskelig tilgjengelighet. Eier opplyser at åpne/lukkefunksjonen i luftespalter fungerer normalt bra.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noe form for ventilering i kjeller og at det generelt anbefales en bedre luftutveksling og ventilasjon i rom som eventuelt benyttes over tid (rom for varig opphold).

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering/luftutveksling bør etableres i kjeller før benyttelse av rommene over tid.

- Vinduer og dører.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1981 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring og noe sprekkdannelser i trevirke.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1981 bør påregnes i nær fremtid.

- Ildsted/skorstein innvendig i boligen.

Oppsummering

Pipemur i leiligheten er forblendet med antatt malte, keramiske dekorfliser. Det antas at dekorfliser og benyttet maling er ildfaste produkter.

TG-2 er satt med tanke på at en heltre foringsplate/endeboard på vegg mellom kjøkkeninnredning og peisovn er montert kun 22 cm fra døråpning til peisovn, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever minimum 30 cm avstand.

Ukjent om vegg mellom kjøkkeninnredning og peisovn, som må fungere som pipemur, er oppført med brannhemmende plater innenfor malte keramiske dekorfliser. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på forholdet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre forholdet.

I henhold til eier er ikke pipeløp innvendig rehabilitert i senere tid.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca 50 år, ukjent når pipeløp i bygget sist ble kontrollert.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

- Vannledninger.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at det ikke er montert hovedstoppekran for tappsteder i leiligheten. Kaldtvanns hovedstoppekran til bygget må benyttes ved behov for kortere avstengning av vann.

Kaldtvanns hovedstoppekran og reduksjonsventil med manometer for bygget er montert i kott/vaskerom i kjeller i leiligheten, forholdet må ansees som en servitutt for leiligheten og andre seksjoner i sameiet da det anbefales/kreves tilgang til kaldtvanns hovedstoppekran i bygget.

Kobberrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kranoverdel til frostfri vannutkaster montert på yttervegg er defekt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere intern hovedstoppekran for leiligheten, samt å omplassere hovedstoppekran for bygget til innvendig fellesareal som kan betjenes av alle seksjonseier.

Utskiftning av kobberrør i leiligheten bør påregnes i nær fremtid.

- Elektrisk.

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i entre/vf, bad og stue/kjøkken.

Gulvvarme antatt i form av varmemefolie i alle rom i kjeller.

Halogen downlight belysning i trappegang og ett innredet rom i kjeller.

Innfelt lys i en vegg i garderobesrom i kjeller.

Sikringsskapet er plassert i kjøkken med automatsikringer. Hovedsikringen på 25 ampere sitter i hovedtavle montert utvendig mot yttervegg.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er antatt montert nytt i senere tid, ukjent år.

Deler av elektrisk anlegg i kjøkken og bad er oppgradert i senere tid.

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

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2025, dokument datert 10.02.2025.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

- Ventilasjon.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Våtrom: Bad/WC.

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,5 cm, som ansees som tilfredstillende.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, stedvis manglende fugemasse mellom gulvfliser og rundt slukrist. Terskelhøyde på baderomsside er målt til ca 0,5 cm, anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran/tettesjikt i forbindelse med gulvsluket var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt og slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

- Øvrig: Annet utstyr.

Oppsummering

Funksjonsfeil ved at gulvsluk i kott/vaskerom ikke var mulig å besiktige på befæringsdag på grunn av at overliggende slukrist var fastmontert med fugemasse/silikon.

Forholdet med fastmontert slukrist er utbedret etter undertegnede befaring. Bilder av eldre plast gulvsluk er oversendt i ettertid, men vurdering av eventuelle avvik i forbindelse med gulvsluket/vannlås/klemring osv. var ikke mulig å gjøre på en tilfredstillende måte ut ifra bilde.

TG-2 er satt med tanke på alder på plast gulvsluk og tettesjikt/membran i kott/vaskerom i henhold til levetidsbetraktning på 20-25 år, at kaldtvanns tappekran i kott/vaskerom var festet dårlig til vegg og at plast avløpsrør for vaskemaskin er montert skjevstilt på vegg.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av eldre plast gulvsluk og tettesjikt/membran i kott/vaskerom fra ukjent år bør påregnes på noe sikt.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Sameiet råder over 3 parkeringsplasser (hvorav to er oppmerket) innenfor bommen ved innkjørsel til sameiet vis-avis-porten til sameiets eiendom.

Seksjon 1 og 2 deler én parkeringsplass.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerpakering i området.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP0000590937.15.1

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i entre/Vf, bad og stue/kjøkken.

Gulvvarme antatt i form av varmemefolie i alle rom i kjeller.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 650 000

Info kommunale avgifter

Inkl. i seksjonens felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 1 832 684

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 330 735

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

42/282

Felleskostnader inkluderer

Felles strøm, felles forsikring og kommunale avgifter.

Det er foreslått forslag til økning av fellestugiften for sameiet. For seksjon 1 er forslag til økning nå 450 kr til 2622 kr per måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 172

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Totengata 1

Organisasjonsnummer

932129116

Om sameiet

Sameiet består av 4 seksjoner innad Totengata 1.

Styreleder opplyser om følgende:

FAST VEDLIKEHOLD

- Bestilling av sjekk og eventuell feiing av pipe hvert fjerde år (må bestilles i 2025)
- Bestilling av spyling av rør hvert 15 år (må bestilles i 2025)
- Sjekke brannalarmene og brannsikkerhet (bestilles i 2025)
- Vaske ned huset (usikker på hvor ofte)

VEDLIKEHOLD 2025-2026

- Skifte ut og male stolpen nederst i trappen
- Vaske hele trappen fra tredje og ned samt gi den treolje
- Male trappevegg og gelender ved behov
- Sette blikkbeskyttelse bak takrennen
- Male bod og vegg inntil naboen
- Male port og gjerde
- Rense og beise terrassen
- Skifte utekran
- Vanlig vårrengjøring
- Avtale med borettslaget om å få lov å kaste ting når de har dugnad
- Male opp parkeringsplassene (få avtale om å fjerne p-skiltet til borettslaget)

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen lån p.d.d.

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett er innhentet og kan oversendes ved forepørsel til megler.

Styregodkjennelse

Nei.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler er innhentet og vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Ja.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 232, bruksnummer 329, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

24.11.1988 - Dokumentnr: 81533 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 42/282

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

Expeditions-Dokument for Totengata 1, angående: Butikkforandring. Attestert 31.07.1905.

Ferdigattest - Totengata 1. Tiltaksart: Bruksendring av butikk til bolig, datert 20.11.2001.

Tillatelse til tiltak - Totengata 1. Tiltaksart: Fasadeendring, datert 06.06.2023.

Bygningstegninger:

Det ene rommet i kjeller er byggemeldt som bod på opprinnelige tegninger, men brukes i dag som soverom. Dagens bruk er ellers i samsvar med godkjente byggetegninger fra Sivilarkitekt Kyrre Pedersen av 1.etasje og kjeller, datert 16.06.2000, bortsett fra ett manglende kjellervindu mot Strømsveien. Innsetting av vinduer er søknadspliktig som fasadeendring. Det foreligger dokument fra Plan- og bygningsetaten med betegnelse «Tillatelse til tiltak - Totengata 1» hvor det bl.a er beskrevet under punkt «Kort beskrivelse av søknad» Endringene gjelder etablering av tre kjellervinduer, gjenetablering av trapp og dør mot gate samt endring av dør mot bakgård. Deler av tiltaket er utført ulovlig og omsøkes i etterkant. Dokumentet datert 06.06.2023. er på 7 sider og anbefales å lese.

Vei, vann og avløp

Vei: Avkjørsel inn til privat vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig, reg. best. S-3009.

Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Utleie er tillatt etter godkjenning fra styret.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på gul liste under kategori for "lokalitet" og "enkeltminne".

At bebyggelsen er på gul liste innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade med mer. For mer informasjon se:
www.byantikvaren.oslo.kommune.no.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

116 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

117 600 (Omkostninger totalt)

128 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 767 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 778 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 781 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 117 600

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke et tilretteleggingsgebyr på kr. 14900,-, oppgjørshonorar på kr 6900,- og visninger/overtagelse på kr. 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør kr. 16125,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

20.05.2025

Vedlegg

Totengata 1 0658 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 1905

BRA: 64 m²

BRA (ny arealstandard): 68 m²

BRA-i (ny arealstandard): 64 m²

Samlet vurdering

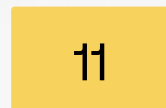
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30768>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at det antas at drensfunksjonelle løsninger under og rundt bygningen har en redusert funksjonsevne etter mange år (fra byggets opprinnelse) i terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å lede nedløpsvann fra takrenner og nedløpsrør i størst mulig grad bort fra grunnmur.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av en yttervegg i definert garderoberom i kjeller. Det ble ikke registrert negative forhold.

Innvendige, utforede vegger under terrengnivå er å regne som en bygningsteknisk risiko konstruksjon. Det ble ikke registrert negative forhold som f.eks. strukturendringer, fuktskjolder eller fargenyanser i overflaten av veggplater på befaringssdag.

Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger i kjeller.

Luftespalter er montert i tre vindusramme i kjeller i vesentlig dyp vindusåpning gjennom grunnmur. Luftespaltene ble ikke funksjonstestet på befaringssdag på grunn av vanskelig tilgjengelighet. Eier opplyser at åpne/lukkefunksjonen i luftespalter fungerer normalt bra.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noe form for ventilering i kjeller og at det generelt anbefales en bedre luftutveksling og ventilasjon i rom som eventuelt benyttes over tid (rom for varig opphold).

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering/luftutveksling bør etableres i kjeller før benyttelse av rommene over tid.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1981 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring og noe sprekkdannelser i trevirke.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1981 bør påregnes i nær fremtid.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipemur i leiligheten er forblendet med antatt malte, keramiske dekorfliser. Det antas at dekorfliser og benyttet maling er ildfaste produkter.

TG-2 er satt med tanke på at en heltre foringsplate/endeboard på vegg mellom kjøkkeninnredning og peisovn er montert kun 22 cm fra døråpning til peisovn, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever minimum 30 cm avstand.

Ukjent om vegg mellom kjøkkeninnredning og peisovn, som må fungere som pipemur, er oppført med brannhemmende plater innenfor malte keramiske dekorfliser. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på forholdet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre forholdet.

I henhold til eier er ikke pipeløp innvendig rehabilitert i senere tid.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca 50 år, ukjent når pipeløp i bygget sist ble kontrollert.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Vannledninger

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at det ikke er montert hovedstoppekran for tappesteder i leiligheten. Kaldtvanns hovedstoppekrantil bygget må benyttes ved behov for kortere avstengning av vann.

Kaldtvanns hovedstoppekrant og reduksjonsventil med manometer for bygget er montert i kott/vaskerom i kjeller i leiligheten, forholdet må ansees som en servitutt for leiligheten og andre seksjoner i sameiet da det anbefales/kreves tilgang til kaldtvanns hovedstoppekrant i bygget.

Kobberrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kranoverdel til frostfri vannutkaster montert på yttervegg er defekt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere intern hovedstoppekrant for leiligheten, samt å omplassere hovedstoppekrant for bygget til innvendig fellesareal som kan betjenes av alle seksjonseier.

Utskiftning av kobberrør i leiligheten bør påregnes i nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i entre/Vf, bad og stue/kjøkken.

Gulvvarme antatt i form av varmemåte i alle rom i kjeller.

Halogen downlight belysning i trappegang og ett innredet rom i kjeller.

Innfelt lys i en vegg i garderobesrom i kjeller.

Sikringsskapet er plassert i kjøkken med automatsikringer. Hovedsikringen på 25 ampere sitter i hovedtavle montert utvendig mot yttervegg.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er antatt montert nytt i senere tid, ukjent år.

Deler av elektrisk anlegg i kjøkken og bad er oppgradert i senere tid.

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2025, dokument datert 10.02.2025.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering og luftutveksling i leiligheten

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,5 cm, som ansees som tilfredstillende.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, stedvis manglende fugemasse mellom gulvfliser og rundt slukrist.

Terskelhøyde på baderomsside er målt til ca 0,5 cm, anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran/tettesjikt i forbindelse med gulvsluket var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt og slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering

Funksjonsfeil ved at gulvsluk i kott/vaskerom ikke var mulig å besiktige på befaringsdag på grunn av at overliggende slukrist var fastmontert med fugemasse/silikon.

Forholdet med fastmontert slukrist er utbedret etter undertegnedes befaringsdag. Bilder av eldre plast gulvsluk er oversendt i ettertid, men vurdering av eventuelle avvik i forbindelse med gulvsluket/vannlås/klemring osv. var ikke mulig å gjøre på en tilfredstillende måte ut ifra bilde.

TG-2 er satt med tanke på alder på plast gulvsluk og tettesjikt/membran i kott/vaskerom i henhold til levetidsbetraktning på 20-25 år, at kaldtvanns tappekran i kott/vaskerom var festet dårlig til vegg og at plast avløpsrør for vaskemaskin er montert skjevstilt på vegg.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av eldre plast gulvsluk og tettesjikt/membran i kott/vaskerom fra ukjent år bør påregnes på noe sikt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.4.2025

Rapportdato
14.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Steen Ivar Dalgaard Jensen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Totengata 1, 0658 Oslo**
Kommunenr: **301** Gårdsnr: **232** Bruksnr: **329** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1905 - Leiligheten er ombygget fra næringsdel til boligformål i ca 2000 i henhold til opplysninger hentet fra planinnsyn hos kommunen.**
Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikehold.

Tremannsbolig i to etasjer pluss kjeller og loft beliggende til offentlig vei. Adkomst til leiligheten via mindre forhage, to trinns utvendig steintrapp og separat inngang fra Totengata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Tremannsboligen er oppført med grunnmur av naturstein og murverk, støpte kjellergulv. Yttervegger oppført av antatt reisverk og forblendet med utvendig malt stående trepanel. Etasjeskillere av trebjelkelag. Tidsriktig isolasjon fra byggeår, flermannsboligen er antatt ikke utvendig etterisolert i senere tid.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein.

Det er montert stedvis snøfangere på tak. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Nedre trinn til utvendig steintrapp foran inngangsdør er ikke fastmontert og fremstår som ustabil.

Stedvis skader og oppsprekking i utvendig pusset grunnmur mot gater. Svært tykk grunnmur som kan besiktiges gjennom tre vindusåpninger i kjeller.

Utvendig, stående, malt trepanel og annet trevirke er stedvis preget av aldring, noe sprekkdannelser i trevirke ned mot vannbord og har behov for oppgraderinger.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	32	32	0	Entre/Vf, bad/wc, stue med åpent kjøkkenløsning og trapp.	
Kjeller	32	27	5	Trappegang, kott/vaskerom, garderobesrom, to innredede rom.	
Totalt m²	64	59	5		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	36	32	4	0	0
Kjeller	32	32	0	0	0
Totalt m²	68	64	4	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	33	32	1
Totalt m²	33	32	1

Kommentar til arealberegning

Definert kott/vaskerom i kjeller med netto gulvareal på ca 1,0 m² er ikke målverdig i henhold til NS3940's bestemmelser for takhøyde.

Utover overnevnte interne areal i leiligheten er det en utebod på ca 4,2 m² i forbindelse med bodrekke oppført på felles uteareal som disponeres av leiligheten.

Dør til utebod er preget av malingavflassing og råteskader i nedkant.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Det antas at det er benyttet drenerende masser mellom terreng og støpt såle, og at eventuelt drenerør er lagt på nivå under støpt såle for å lede vann bort fra byggmassen.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at det antas at dreneringsfunksjonelle løsninger under og rundt bygningen har en redusert funksjonsevne etter mange år (fra byggets opprinnelse) i terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å lede nedløpssvann fra takrenner og nedløpsrør i størst mulig grad bort fra grunnmur.	

6.2 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjeller er innredet i ca 2000.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av en yttervegg i definert garderoberom i kjeller. Det ble ikke registrert negative forhold.

Innvendige, utforede vegger under terrengnivå er å regne som en bygningsteknisk risiko konstruksjon.

Det ble ikke registrert negative forhold som f.eks. strukturendringer, fuktskjolder eller fargenyanser i overflaten av veggplater på befaringsdag.

Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger i kjeller.

Luftespalter er montert i tre vindusramme i kjeller i vesentlig dyp vindusåpning gjennom grunnmur. Luftespaltene ble ikke funksjonstestet på befaringsdag på grunn av vanskelig tilgjengelighet. Eier opplyser at åpne/lukkefunksjonen i luftespalter fungerer normalt bra.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noe form for ventilering i kjeller og at det generelt anbefales en bedre luftutveksling og ventilasjon i rom som eventuelt benyttes over tid (rom for varig opphold).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering/luftutveksling bør etableres i kjeller før benyttelse av rommene over tid.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

2-lags isolerglass vinduer fra 1981 i 1.etasje og ukjent år i kjeller.

Det er ikke montert godkjente rømningsvinduer i kjeller.

Luftespalter er montert i vindusrammer i kjeller.

Eldre ytterdør er ikke brannklassifisert. Døren har sikkerhetslås og kikkhull.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører er skiftet, se registrerte årstall i overliggende punkt.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1981 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring og noe sprekkdannelser i trevirke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av vinduer fra 1981 bør påregnes i nær fremtid.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter i gulv ble det i: Ett innredet rom i kjeller, målt ca 0,9 cm høydeforskjell over en lokal lengde på ca 2,0 m. Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige skjevheter på gulv i leiligheten. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten med behov for tiltak i forbindelse med skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv.	

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Teglsteins pipeløp fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue/kjøkken. Det er montert fliser på gulv under og i forkant av peisovn i stue. Ildsted er ikke funksjonstestet på befaringsdag, men eier opplyser at peisovnen fungerer normalt godt.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Pipemur i leiligheten er forblendet med antatt malte, keramiske dekorfliser. Det antas at dekorfliser og benyttet maling er ildfaste produkter. TG-2 er satt med tanke på at en heltre foringsplate/endebord på vegg mellom kjøkkeninnredning og peisovn er montert kun 22 cm fra døråpning til peisovn, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever minimum 30 cm avstand. Ukjent om vegg mellom kjøkkeninnredning og peisovn, som må fungere som pipemur, er oppført med brannhemmende plater innenfor malte keramiske dekorfliser. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på forholdet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre forholdet.
I henhold til eier er ikke pipeløp innvendig rehabilitert i senere tid.
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca 50 år, ukjent når pipeløp i bygget sist ble kontrollert.
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning i stue:
Plassbygget innredning av heltre plater som er behandlet med olje, samt en skuffe stamme fra IKEA. Marmor benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.
Integrert komfyr med induksjons platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjø/frys.
Komfyrvakt er ikke etablert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i ca 2012, i henhold til eier.
Innredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ventilator over komfyr, fra 2012.
Eier opplyser at avtrekk fra ventilator er ført ut av yttervegg.
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Sivilarkitekt Kyrre Pedersen av 1.etasje og kjeller, datert 16.06.2000, bortsett fra ett manglende kjellervindu mot Strømsveien. Innsetting av vinduer er søknadspliktig som fasadeendring. Det foreligger dokument fra Plan- og bygningsetaten med betegnelse «Tillatelse til tiltak - Totengata 1» hvor det bl.a er beskrevet under punkt «Kort beskrivelse av søknad» Endringene gjelder etablering av tre kjeller vinduer, gjenetablering av trapp og dør mot gate samt endring av dør mot bakgård. Deler av tiltaket er utført ulovlig og omsøkes i etterkant. Dokumentet datert 06.06.2023. er på 7 sider og anbefales å lese.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Expeditions-Dokument for Totengata 1, angående: Butikkforandring. Attestert 31.07.1905. Ferdigattest - Totengata 1. Tiltaksart: Bruksendring av butikk til bolig, datert 20.11.2001. Tillatelse til tiltak - Totengata 1. Tiltaksart: Fasadeendring, datert 06.06.2023.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
I henhold til brannforskrifter kreves det to rømningsveier til sikker grunn fra etasjeplan med rom for varig opphold. Krav til to rømningsretninger er ikke tilfredsstilt i kjeller. De forskjellige rom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
To brannslukningsapparater fra henholdsvis april 2017 og ett nyinnkjøpt i 2025. Opplegg for tyveri- og brannvarslingsanlegg direkte tilknyttet alarmsentral.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Trapp

Beskrivelse	
Trapp oppført med 90 graders retningsforandring. Oppført plassbygget, som støpt betongtrapp med lukkede opptrinn og overliggende heltre eik inntrinn, behandlet med olje. Rekkverk av murverk i øvre del av trappeløp på en side, forblendet med malte, keramiske dekorfliser på rekkverkets innside, samt overliggende heltre behandlet oljet trebord.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-1
Trappen ikke er godkjent i henhold til dagens byggeforskrifter, mellom plan med definerte rom for varig opphold, hva gjelder bredde ca 60 cm, målt på innside av trappeløp ved smaltest punkt, da trappeløp har varierende bredde, samt manglende rekkverk/håndløper og fallsikring. Krav til innvendig netto bredde i trappeløp montert med retningsforandring/vinkel er en minimums bredde på 90 cm. Forøvrig fremstår trappen som normalt godt ivaretatt.	

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Felles plast avløpsopplegg. Synlig plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlig plast avløpsrør til bad og kjøkken i 1.etasje er fra antatt ca 2012, og avløpsrør til vaskemaskin i kott/vaskerom i kjeller fra antatt ca 2000.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar. En inspeksjonsluke mot rørkasse i kjeller er dårlig festet til vegg. Det anbefales å utbedre forholdet.	

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Det er i vesentlig grad skjult rørføring av kobberrør og plastrør benyttet i leiligheten, bortsett fra åpen rørføring av kobberrør i kott/vaskerom i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Skjult rørføring i bad er fra antatt ca 2000, i kjøkken fra dels 2000 og 2012 samt fra ukjent år i kott/vaskerom i kjeller. Frostfri vannutkaster er montert på yttervegg med plast rørføring fra benkeskap i kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at det ikke er montert hovedstoppekran for tappesteder i leiligheten. Kaldtvanns hovedstoppekran til bygget må benyttes ved behov for kortere avstengning av vann.

Kaldtvanns hovedstoppekran og reduksjonsventil med manometer for bygget er montert i kott/vaskerom i kjeller i leiligheten, forholdet må ansees som en servitutt for leiligheten og andre seksjoner i sameiet da det anbefales/kreves tilgang til kaldtvanns hovedstoppekran i bygget.

Kobberrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kranoverdel til frostfri vannutkaster montert på yttervegg er defekt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere intern hovedstoppekran for leiligheten, samt å omplassere hovedstoppekran for bygget til innvendig fellesareal som kan betjenes av alle seksjonseier. Utskiftning av kobberrør i leiligheten bør påregnes i nær fremtid.

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i entre/Vf, bad og stue/kjøkken.

Gulvvarme antatt i form av varmematte i alle rom i kjeller.

Halogen downlight belysning i trappegang og ett innredet rom i kjeller.

Innfelt lys i en vegg i garderobesrom i kjeller.

Sikringsskapet er plassert i kjøkken med automatsikringer. Hovedsikringen på 25 ampere sitter i hovedtavle montert utvendig mot yttervegg.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er antatt montert nytt i senere tid, ukjent år.

Deler av elektrisk anlegg i kjøkken og bad er oppgradert i senere tid.

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.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2025, dokument datert 10.02.2025.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kott/vaskerom i kjeller

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
76 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er 20-25 år.	
Separat varmtvannsbereder montert på gulv i kott/vaskerom. Rommet har gulvsluk og er å anse som et våtrom.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår i bad i 1.etasje med elektrisk avtrekksvifte montert i front. Elektrisk avtrekksvifte i bad er dampstyrt og ble ikke funksjonstestet på befaringsdag. Det er ikke etablert avtrekkskanal med oppdriftsventilasjon i kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i 1.etasje eller kjeller. Luftespalter er montert i vindusrammer i kjeller.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering og luftutveksling i leiligheten	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.14 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate
Mosaikkfliser på gulv og fliser på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2012 i henhold til eier med bl.a nye gulv- og veggfliser og nytt sanitærutstyr. Det er i tillegg montert nye vannbestandige plater på vegg bak veggfliser. Plast gulvsluk fra antatt ca 2000 er benyttet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,5 cm, som ansees som tilfredstillende.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, stedvis manglende fugemasse mellom gulvfliser og rundt slukrist.

Terskelhøyde på baderomsside er målt til ca 0,5 cm, anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk fra antatt ca 2000 med klemring for foliemembran. Alder på gulvsluk er vurdert ut ifra ferdigattest på bruksendring av seksjon 1 fra næring til boligformål, datert 20.11.2001.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og membran/tettesjikt i forbindelse med gulvsluket var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt og slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran bør påregnes i nær fremtid.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant med ettgreps servantbatteri montert på liten plassbygget servantbenk. Veggklosett. Flislagt dusjvegg og termostat dusjbatteri med to dusjhoder.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår i badet med elektrisk avtrekksvifte (dampstyrt) montert i forkant av avtrekk.
Eier opplyser om normalt godt sug gjennom viften.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er ikke foretatt i tilstøtende vegg til dusjsonen på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke framlagt noen dokumentasjon på oppføringen av badet i ca 2000 eller oppgraderingen av badet i 2012.

6.15 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

1.etasje:
Mosaikkfliser i bad, forøvrig fliser.

Kjeller:
Fliser i trappegang og kott/vaskerom, forøvrig laminat.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.16 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

1.etasje:
Fliser i bad, malte glassfiberstrie i entre/Vf, mosaikkfliser og malte dekorfliser/plater i stue/kjøkken.

Kjeller:
Malte plater i garderoberom og ett innredet rom, malte lecablokker/murverk og plater samt åpent bindingsverk i kott/vaskerom, forøvrig malte dekorfliser/mur/plater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.17 Øvrig: Tak

Beskrivelse

1.etasje:
Malt trepanel i entre/Vf, forøvrig malte plater.

Kjeller:
Malt plater/mur i kott/vaskerom, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue/kjøkken i 1. etasje er målt til ca 2,38 m.
Takhøyden i to innredede rom i kjeller er målt til henholdsvis ca 2,06 og 2,18 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.18 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lett, profilert dør med frosted glass til ett innredet rom i kjeller, fra ca 2010.
Eldre, lyse, malte, profilerte dører til kott/vaskerom, ett innredet rom i kjeller og dører i 1.etasje, en dør med glassfelt mellom entre/Vf og stue.
Det er etablert 5 tilluftshull i nedkant av baderomsdør.

Skyvedør mot garderoberom i kjeller er montert i ettertid av undertegnede befaring og er derfor ikke besiktiget.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Baderomsdør er noe tung å lukke.
Førøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.19 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørklokke, fungerte ikke på befaringsdag.
Skyvedørgarderobe i entre/Vf.
5 frittstående garderobeskap i garderoberom i kjeller.

Kott/vaskerom:

Rommet er ikke målverdig i henhold til NS3940's bestemmelser for takhøyde.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og eldre gulvsluk fra ukjent år.
Gulvsluket var ikke mulig å besiktige på befaringsdag på grunn av at overliggende slukrist var fastmontert med fugemasse/silikon mot gulvfliser.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Funksjonsfeil ved at gulvsluk i kott/vaskerom ikke var mulig å besiktige på befaringsdag på grunn av at overliggende slukrist var fastmontert med fugemasse/silikon.
Forholdet med fastmontert slukrist er utbedret etter undertegnede befaring. Bilder av eldre plast gulvsluk er oversendt i ettertid, men vurdering av eventuelle avvik i forbindelse med gulvsluket/vannlås/klemring osv. var ikke mulig å gjøre på en tilfredstillende måte ut ifra bilde.

TG-2 er satt med tanke på alder på plast gulvsluk og tettesjikt/membran i kott/vaskerom i henhold til levetidsbetraktning på 20-25 år, at kaldtvanns tappekran i kott/vaskerom var festet dårlig til vegg og at plast avløpsrør for vaskemaskin er montert skjevstilt på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av eldre plast gulvsluk og tettesjikt/membran i kott/vaskerom fra ukjent år bør påregnes på noe sikt.

6.20 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørsvika	
Oppdragsnr.	
1002240106	

Selger 1 navn
Steen Ivar Dalgaard Jensen

Gateadresse	
Totengata 1	

Poststed	Postnr
OSLO	0658

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

19

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Lofavør

Polise/avtalnr.

3434060

Document reference: 1002240106

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet gulvfliser lagt membran.skiftet til våtromsplater og flisbelagte vegg.laget skjermvegg til dusjområdet.skiftet toilett. Ny varmvannsbereder i 2023
Arbeid utført av	Tommy Rør,sessvollveien

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lagt ny membran
-------------	-----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktnissig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fasaden måtte ordnes utskiftning av dårlig planker og hele huset ble malt i 2010.arbeidet blev utført av Balders entreprenør. Dokumentasjon finnes i sameiets regnskap
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Pipen utvendig blev rehabilitert i 2010. Ingen andre feil. Det er blitt kontrollert to ganger etter uten noen bemerkninger
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I 2016 kom der rotter mellom første og kjelleretasjen i det ene rom i kjelleren.firmaet vi brukte på den tiden Oslo skadedyrkontroll nu PHM skadedyrkontroll anbefalte tiltak som ble utført av et firma.Der ble sperret av i taket med blikk nytt isolering og nytt tak. Siden har der ikke vært rotter. Dette var en forsikringssak med vår husforsikring IF
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etter tilsyn i år var der flere småting som måtte ordnes.Har ikke fått regning derfra enda og kan derfor ikke legge ved dokumentasjon enda på utført arbeid.
Arbeid utført av	El total

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble utført ordinært tilsyn ved Elvira el-tilsyn og alt godkjent 25.04.25
-------------	--

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Dugnad arbeide på alle fasader unntatt hovedbygget cirka 2011
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Tidligere eier bygget ut kjeller med et rom. Undertegnet satte opp en halvvegg og dør i kjeller i 2010. samt en delevegg i annet soverom som i dag er brukt som soverom og walk in closet.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Dokumentasjon for utbyggingen av kjeller finnes hos bygningsmyndighetene.
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
Beskrivelse

Der ligger byggetillatelse for endring av fasade for leiligheten utarbeidet av arkitekt kontoret Tandberg .Tillatelsen gjeldene t.o.m juni 2026

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja

- 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

Beskrivelse

Ja siste rapport fra Phm skadedyr kontroll som sameiet bruker fast sier at der har været noe aktivitet i åteboksene som er ute.rapporten finnes hos leder av sameiet

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002240106

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steenivar Dalgaard Jensen	70477b55433bd50f19dde dd598cf7409a8effd41	14.05.2025 17:06:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002240106

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Totengata 1

Nabolaget Jordal/Kampen øst - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Vålerenga	1 min
Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	0.1 km
Ensjø	9 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.7 km
Middelalderparken	18 min
Linje 13, 19	1.5 km
Tøyen stasjon	22 min
Linje RE30, R31	1.6 km
Oslo S	11 min
Totalt 24 ulike linjer	4.1 km

Skoler

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	4 min
112 elever, 12 klasser	0.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	6 min
496 elever, 22 klasser	0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.)	8 min
483 elever, 24 klasser	0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.)	4 min
597 elever, 44 klasser	0.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	15 min
384 elever, 26 klasser	1.2 km
Etterstad videregående skole	7 min
588 elever, 41 klasser	0.5 km
Hartvig Nissens skole	16 min
630 elever	1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

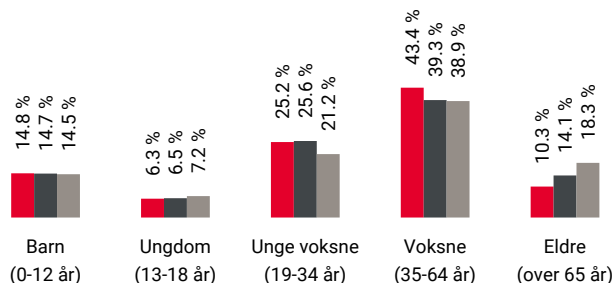
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jordal/Kampen øst	1 827	1 010
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Munik barnehage (1-5 år)	1 min
21 barn	0 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år)	2 min
29 barn	0.2 km
Jordal barnehage (1-5 år)	3 min
52 barn	0.2 km

Dagligvare

Kiwi Vålerenga	1 min
Kiwi Jordal	5 min

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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Tog/t-bane



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Jordal ballbane og skatepark 4 min 🚶
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill 0.3 km

⚽ Vålerenga skole 5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

🏹 SATS Kampen 3 min 🚶

🏹 Mudo Gym Etterstad 9 min 🚶

Boligmasse



2% enebolig
14% rekkehus
80% blokk
5% annet

«Det er lett å komme seg til steder med buss og t-bane.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Fyrstikktoget

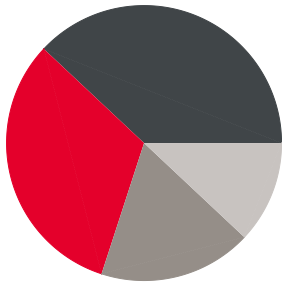
13 min 🚶



Vitusapotek Ensjø Torg

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

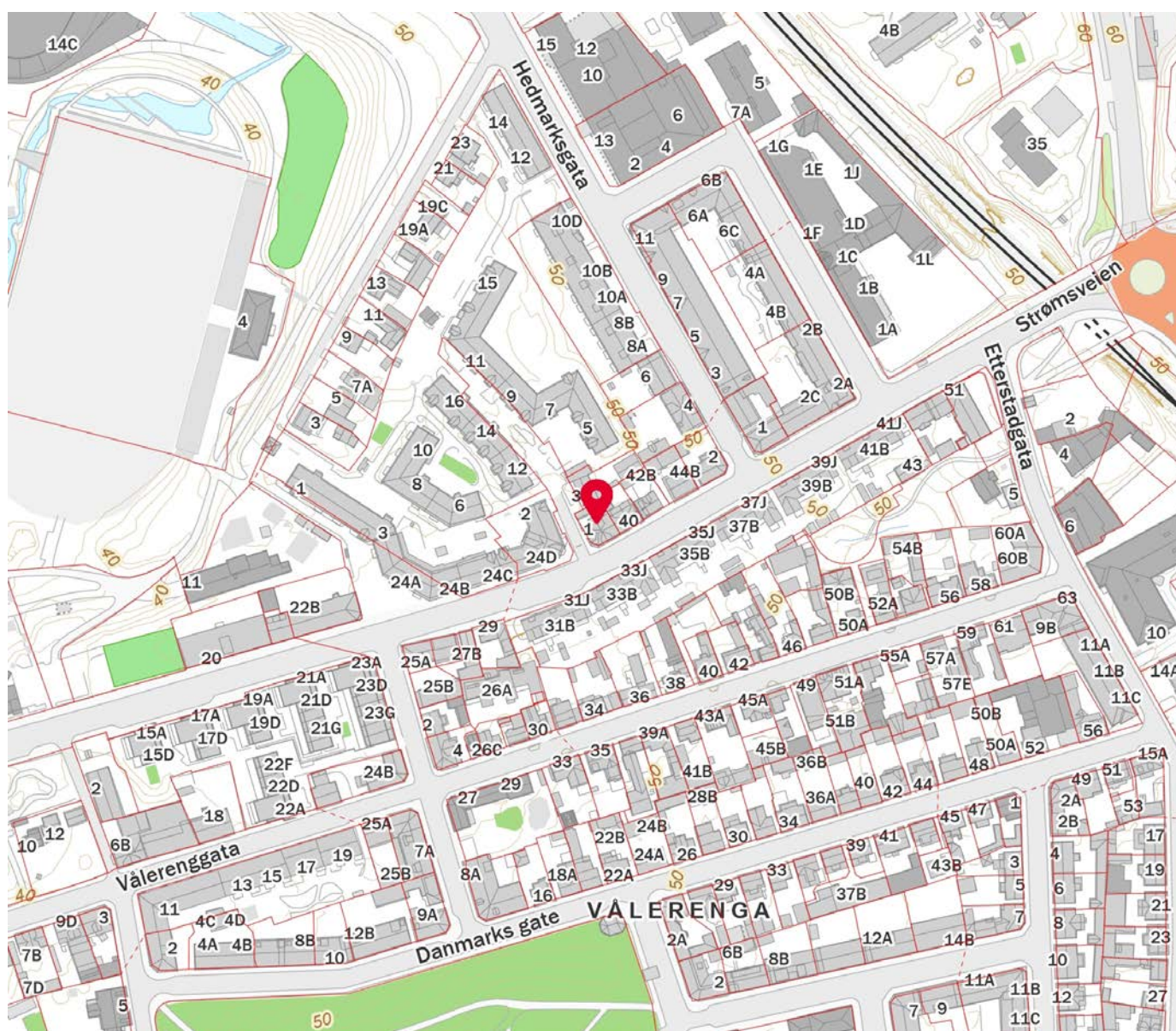
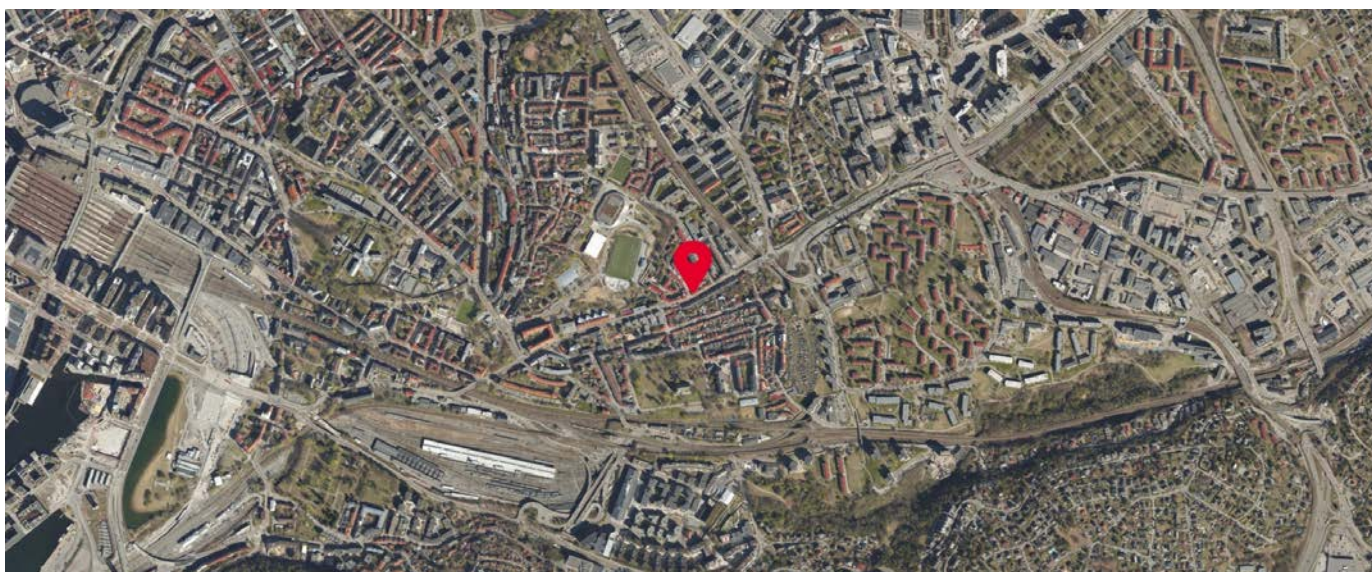
58%

Jordal/Kampen øst
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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



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



Huseierne

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET Totengata 1

Utgave 01/22

Vedtatt på årsmøte 11.09.2023

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2300 til 0700.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskaider som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondenssskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

SID
VVK

4. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting skal plasseres i egne boder eller på egnede plasser. Sigarettstumper må ikke kastes på bakken i fellesområdet.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i fellesarealer, trapper eller trappeoppganger.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

5. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.

Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

7. Parkering

Sameiet råder over 3 parkeringsplasser (hvorav to er oppmerket) innenfor bommen ved innkjørsel til borettslaget vis-a-vis porten til sameiets eiendom.

Seksjon 1 og 2 deler 1 parkeringsplass

Seksjon 3 eier 1 parkeringsplass

Seksjon 4 eier 1 parkeringsplass

Med unntak for lasting i kortere tidsrom, skal biler ikke plasseres unødvendig rett utenfor porten.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

9. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

SSD
VK
2



Huseierne

VEDTEKTER FOR

Totengata 1

Vedtatt i årsmøte

den 11/09/2023

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Totengata 1, og har gårdsnummer 232 og bruksnummer 329 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24/11/1988.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

SLD
VUK

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Sameiet råder over 3 parkeringsplasser (hvorav to er oppmerket) innenfor bommen ved innkjørsel til borettslaget vis-a-vis porten til sameiets eiendom.

Seksjon 1 og 2 deler 1 parkeringsplass
Seksjon 3 eier 1 parkeringsplass
Seksjon 4 eier 1 parkeringsplass

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sloz
VVK
2

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomføres. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

SIDJ
VUK

98 9 3

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner.

SWZ
VK₄
gg og

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene

SID
VVK
5 09

må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

SLOJ
VVK
6

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

5108
VK

09
08

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Sameiet har åtte eller færre seksjoner, og alle seksjonseiere skal sitte i styret. Det utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Sid 2
VK
8

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

SIP2
vuk
9

9. FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

S108
VVK

10

TANDBERG ARKITEKTER AS
Maridalsveien 3
0178 OSLO

Deres ref.:
Marte Tafjord Langeeggen

Vår ref. (saksnr.):
202304703 - 7
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Helle Rabbås

Dato: 06.06.2023

Adresse: TOTENGATA 1

Eiendom: 232/329/0/0

Tiltakshaver: STEEN IVAR DALGAARD JENSEN

Søker: TANDBERG ARKITEKTER AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Fasadeendring

Tillatelse til tiltak - Totengata 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om fasadeendringer, mottatt 27.03.2023.

Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Vi gir midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan:

- **formål fortau i reguleringsplan S-3488**
- **avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplanen**

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket gjelder fasadeendringer i Totengata 1 på Vårregna. Bygningen er på byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygg og anlegg og eiendommen er regulert til spesialområde bevaring. Endringene gjelder etablering av tre kjeller vinduer, gjenetablering av trapp og dør mot gate samt endring av dør mot bakgård. Deler av tiltaket er utført ulovlig og omsøkes i etterkant.



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

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan *Vålerenga- spesialområde/bevaring (bolig)*, S-3009, vedtatt 16.11.1988 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Underformålet *spesialområde bevaring bolig* blir videreført med tilhørende bestemmelser, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

Uttalelser til søknaden fra andre myndigheter og etater

Uttalelser fra Bymiljøetaten

BYM har ingen innvendinger mot innsendt planskisse. Tiltakets plassering er innenfor eiendomsgrensen, og er ikke i konflikt med sikt, trafiksikkerhet eller drift og vedlikehold av det kommunale vegnett et.

Vi viser til Bymiljøetatens fullstendige uttalelse i saken.

Uttalelser fra Byantikvaren

Byantikvaren uttalte seg til tiltaket 23.08.2021

Byantikvaren vil ikke motsette seg tiltakene mot gate slik de er skissert i brev og tegninger datert 12.02.2021, forutsatt at eksisterende situasjon er godkjent og at alle endringer gjøres med god materialbruk og detaljutførelse.

Byantikvaren fraråder foreslått dør på baksiden, men vil ikke motsette seg at eksisterende dør skiftes til en dør med glass i øverste felt.

Byantikvaren uttalte seg til tiltaket 03.05.2023 i samrådsmøte

Byantikvaren motsetter seg ikke tiltakene mot gate, men forutsetter materialer og detaljutførelse i høy kvalitet. Videre forutsetter vi at tilbakeføringen av døren på hjørnet ut mot Totengata/Strømsveien skjer som en historisk riktig tilbakeføring av døren som tidligere var her, basert på dokumentert grunnlag som historiske bilder og tegninger.

Vedrørende dør mot bakgård viser eldre tegninger at dette opprinnelig har fungert som butikklokalenes bakdør. Byantikvaren vurderer det som uheldig å endre dette til en mer typisk boliginngangssituasjon. Vi motsetter oss ikke at eksisterende platedør skiftes ut, men anmoder om at denne utføres som en mer tradisjonell bakgårdsdør, med tett brystning og glass i øvre felt.

Bakgårdsfasaden for øvrig avviker fra sist godkjente situasjon. Byantikvaren trenger mer dokumentasjon og redegjørelse for å uttale seg til endringene.

Byantikvaren uttalte seg til tiltaket 31.05.2023 i samrådsmøte

Byantikvaren har ingen merknader til tilleggsdokumentasjonen som er sendt inn.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltaket berører kulturminner

Bygningen er regulert spesialområde bevaring og er en del av trehus arkitekturen på Vålerenga. Tiltaket tilbakefører inngang mot gate med trapp og øvrige endringer gjøres i tråd med bygningens oppbygging og formspråk.

Tiltakets utforming

Tiltaket gjelder fasadeendringer og godkjenning av tidligere gjennomførte endringer.

Fasadeendringene gjelder:

- Gjenetablering av opprinnelig inngang på hjørnet, liten granittrapp og butikkdør
- Leilighetens utgang mot bakgård endres fra platet dør til tidsriktig dør med glassfelt på øvre del
- Etablering av 3 kjellervinduer, to på fasade mot sør-vest og ett på fasade mot sør-øst.

Det er gjennom årene gjort flere endringer på fasadene som ikke har vært søkt om. Etaten i samråd med Byantikvaren har gjennomgått dagens situasjon sammen med overnevnte endringer og vurderer at alle endringer vist på godkjente tegninger for fasade mot sør-vest, sør-øst og nord-vest godkjennes. Disse endringene gjelder i hovedsak endring i vindusutforming mot gate og utforming av bakgårdstrapp.

Etaten legger til grunn at nye vinduer følger byantikvarens momentliste for gode vinduskopier.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Vi legger til grunn at tiltaket tilfredsstiller alle relevante tekniske krav.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse.

Dispensasjon fra veglova § 29 om avstand til veg.

Trappen ned fra gjenetablert inngangsdør mot gate plasseres 7 meter fra midtlinje av kommunal veg og er derfor avhengig av dispensasjon fra veglova §29.

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden

Dispensasjon fra formål fortau i reguleringsplan S-3488

Trappen ned fra gjenetablert inngangsdør mot gate plasseres på område regulert til fortau i reguleringsplan S-3488 og er derfor avhengig av dispensasjon fra formål.

Vi viser til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden

Plan- og bygningsetatens begrunnelse på for å gi midlertidig dispensasjon fra formål fortau i reguleringsplan S-3488

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre trygg ferdsel for gående, trafiksikkerhet samt drift og vedlikehold. Bymiljøetaten har uttalt seg til tiltaket, og vurderer at tiltaket ikke er i konflikt med sikt, trafiksikkerhet eller drift og vedlikehold av det kommunale vegnettet.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Ulempen ved å gi dispensasjon er at deler av et offentlig tilgjengelig fortau blir endret til trapp. Samtidig er trafiksikkerhet og vedlikehold ivarettatt, etaten vurderer dette derfor som en mindre ulempe. Fordelene ved å gi dispensasjon er at et viktig element som butikkinngang tilbakeføres på et bevaringsverdig bygg, samt at tiltaket vil heve bokvaliteten til beboerne.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen kan gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten gir midlertidig dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 1995 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 12,5 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 7 meter, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafiksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 5,5 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafiksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafiksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 7 meter fra midten av Ekebergveien.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202304703			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	21.12.2022	1/10
Plan 1 etasje	4201	20.12.2021	1/12
Snitt A-A	A4301	20.12.2021	1/13
Fasade sør	A4401	10.02.2021	1/14
Fasade vest, eksisterende og ny	A4402	12.05.2023	6/7

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202304703	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
921403712 Land Byggservice AS	UTF - Bygningsmessige arbeider., tkl.1
913068998 Tandberg Arkitekter AS	PRO - Arkitektur, tkl.2

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

Helle Rabbås - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

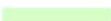
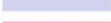
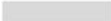
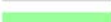
avdeling for byggeprosjekter

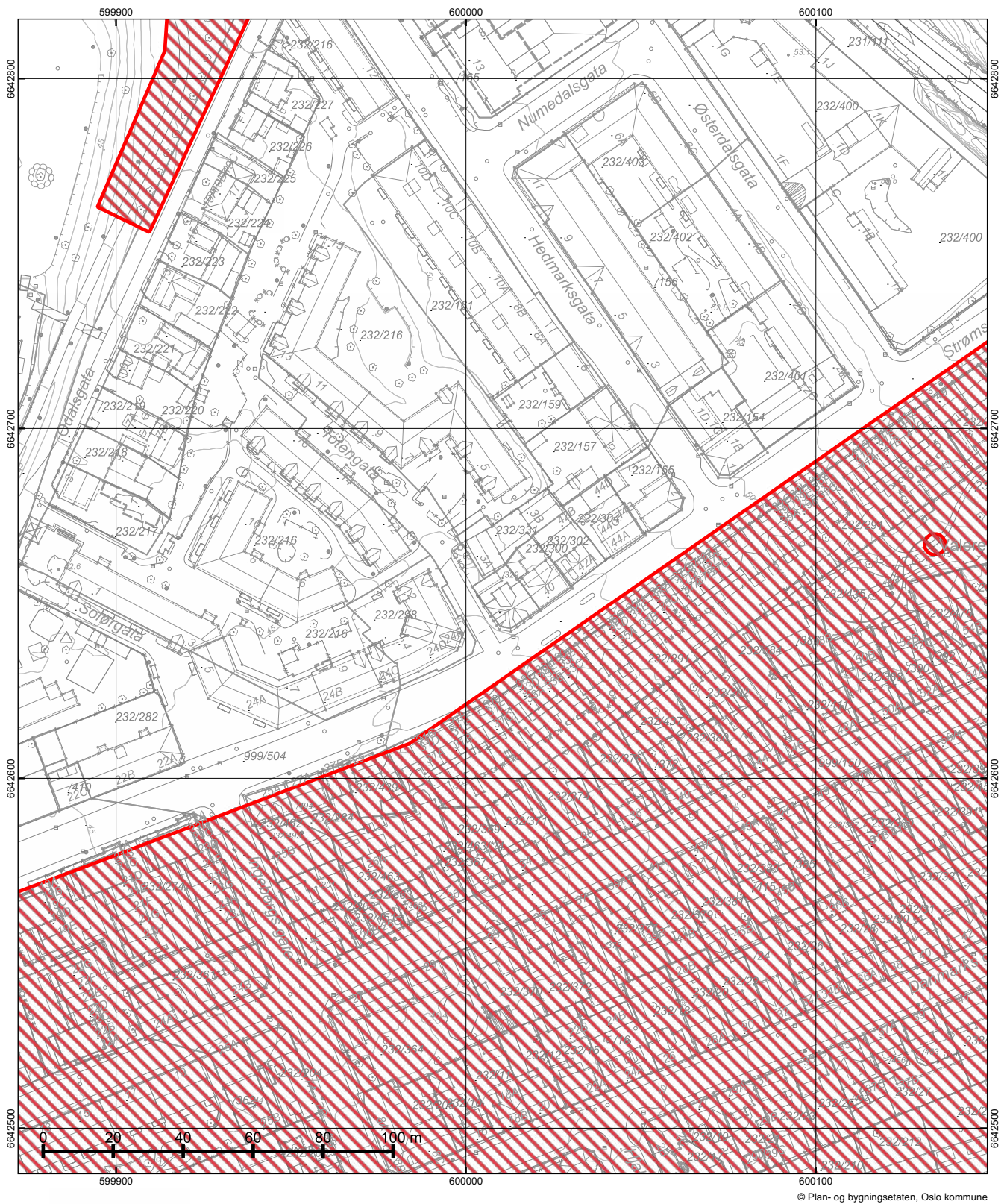
tett by øst

Kopi til:

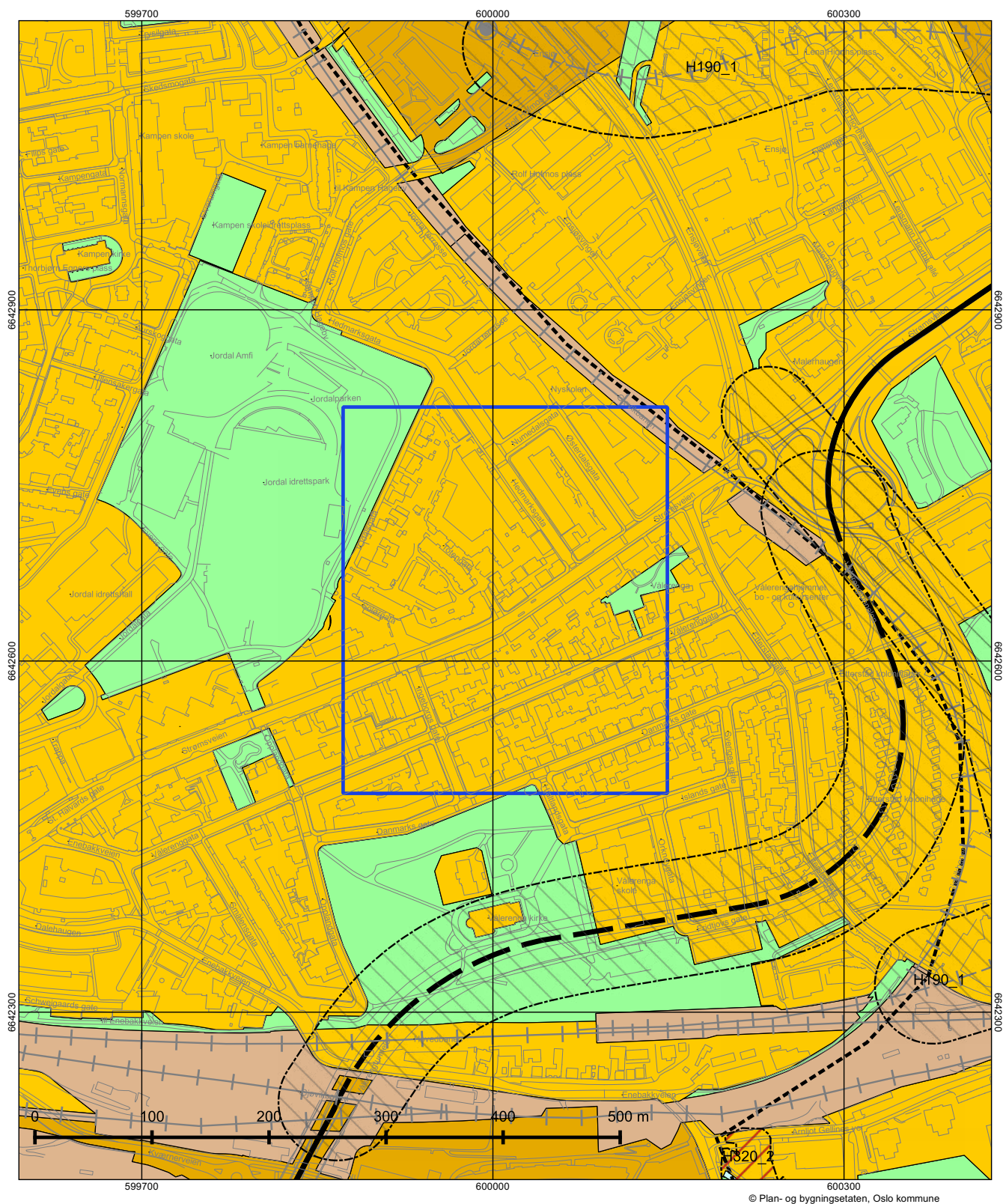
STEEN IVAR DALGAARD JENSEN, Totengata 1, 0658 OSLO

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		76 - Felles underjordisk anlegg
	70 - Felles avkjørsel		311 - Annet veiareal
	71 - Felles parkering		312 - Fortau
	72 - Felles lekeareal		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	73 - Felles gangareal		913 - Formålgrensning
	74 - Felles gårdsplass		930 - Reguleringslinje
	77 - Annet fellesareal		936 - Regulert fotgjengerovergang
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	143 - Kontor/bolig		Formålgrense
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Foreløpig plan
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Plangrense (gammel lov)
	191 - Bensinstasjon		Plangrense (ny lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Regulert eiendomsgrense
	311 - Annet veiareal		Grense for bebyggelse
	312 - Fortau		Bygningens avgrensning i beb. plan
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Byggegrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Bebyggelse som inngår i planen
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1400 - Idrettsanlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Inn-/utkjøring
	2011 - Kjøreveg		Avkjørsel
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



 Dato: 24.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		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.
	– 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: 141742/ 86510471 Adresse: TOTENGATA 1 Gnr/Bnr: 232/329	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV Kommentar:	



Oslo

Dato: 24.04.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 141742/86510471

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Totengata 1
0658 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger**Telefon:** 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre