

aktiv.





Jurist / partner / daglig leder

## Stein Christian Dykesteen

**Mobil** 489 92 003

**E-post** stein.christian.dykesteen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmedling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 17 000 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 58 668,-  
**Omkostn.:** Kr 9 332,-  
**Total ink omk.:** Kr 17 068 000,-  
**Felleskostnader:** Kr 5 295,-  
**Selger:** Linda Manley  
Else Gun Ommundsen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1918  
**BRA-i/BRA Total** 129/129 kvm  
**Tomtstr.:** 54563 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 128, bnr. 48  
**Andelsnr.:** 135  
**Oppdragsnr.:** 1006250007

# Deres nye drømmehjem?

Velkommen til Ansgar Sørliens vei 13. Drømmer dere om urban landsbyidyll? Dette er muligheten til å skaffe seg en av de mest attraktive, store boligene i Lille Tøyen Hageby.

Spesielt stor og pent opparbeidet hage, samt uteplass med kveldssol på fremsiden. Meget populær beliggenhet, stille og tilbaketrukket, men samtidig midt i byen.

- Lekkert rekkehus over 4 etasjer med unik intern beliggenhet
  - Fantastisk, skjermet hage med mange soltimer
  - Stort, lekkert kjøkken m/praktiske løsninger
- Gjennomgående meget god standard - gjennomført i alle etasjer
- 2 delikate bad, bad og vaskerom nytt 2024, bad i 2.etg nytt i 2016
  - Store vindusflater sørger godt m/ naturlig lysinnslipp
  - Gjennomgående med pent utsyn og utsikt
    - To vedovner for varme og hygge
    - To kjellerboder og utebod
    - Barnevennlig



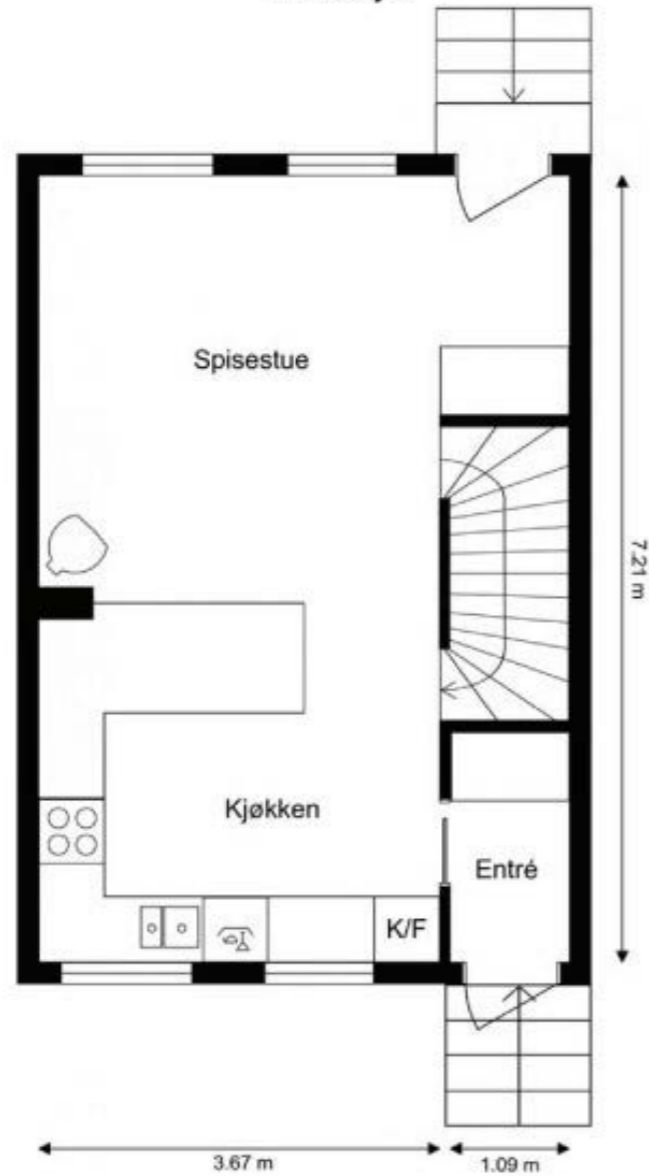
# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	60
Tilstandsrapport .....	79
Egenerklæring .....	94
Energiattest .....	107
Nabolagsprofil .....	114
Forbrukerinformasjon .....	121
Budskjema .....	122

# Plantegning

1. etasje

Ansgar Sørli's vei 13, 0576 Oslo  
1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgittemål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. avvik/ feil.  
Planskisse er utarbeidet av Takst og Eiendomsvurdering AS.  
Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Takst og Eiendomsvurdering AS.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

## Velkommen inn!





Åpent, innbydende og sosial løsning.

# Sosial spisestue

Inviter venner og familie til hyggelige kvelder rundt spisebordet, hvor dere også kan sette ekstra stemning med vedovn.





Her kan gjestene kan være en del av kjøkkenpraten mens maten lages.



# Lekkert kjøkken

Stilren kjøkkeninnredning hvor estetikk og praktiske løsninger går hånd i hånd. Lekkert HTH kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse med heltre benkeplate. Fra kjøkkenvinduet har dere innbydende utsikt over de rolige gatene som omfavner boligen. Her vil den matglade stortrives!



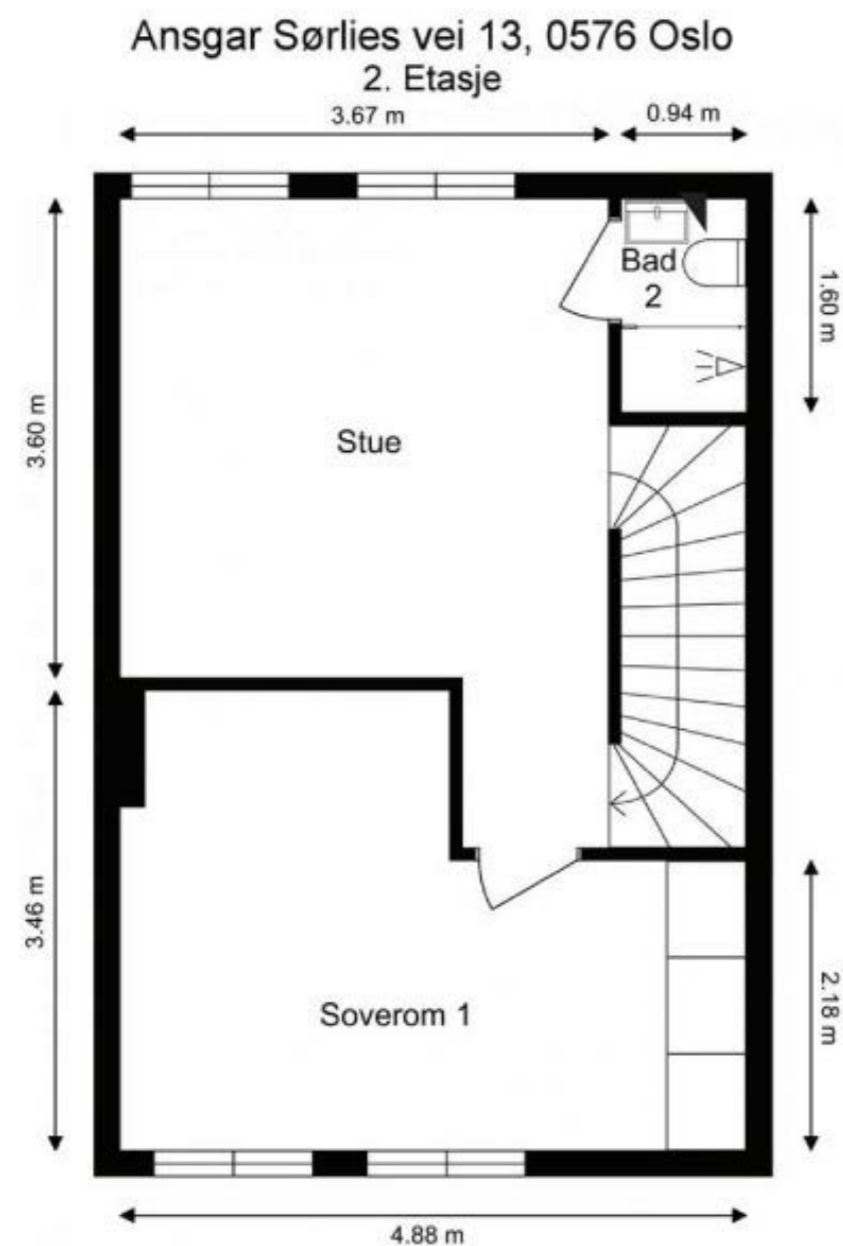


La oss ta trappen opp til boligens 2. etasje.



# Plantegning

2. etasje



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgittemål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. avvik/ feil.  
Planskisse er utarbeidet av Takst og Eiendomsvurdering AS.  
Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Takst og Eiendomsvurdering AS.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Lys og luftig stue med god plass til alt ønskelig møblement.

# Lys, luftig stue

Stuen er av god størrelse. De store vinduene med dype karmen sikrer god med naturlig lysinnslipp. Stilren vedovn med praktisk vedoppbevaring. De varme trepanelene mot de lysere flatene skaper dybde og gir en tidløs estetikk.





Soverom 1

# Innbydende soverom

Soverom 1 er av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er rikelig med praktiske garderobeløsninger som gir god plass til oppbevaring og bidrar til et ryddig og organisert soverom. Her ligger alt til rette for en god natts søvn!



# Praktisk bad

I andre etasjen befinner det seg også et delikat flislagt baderom. Badet er innredet med dusj, vegghengt toalett, servant og speilskap. Badet var nytt i 2016, utført av Oslo Bad AS.

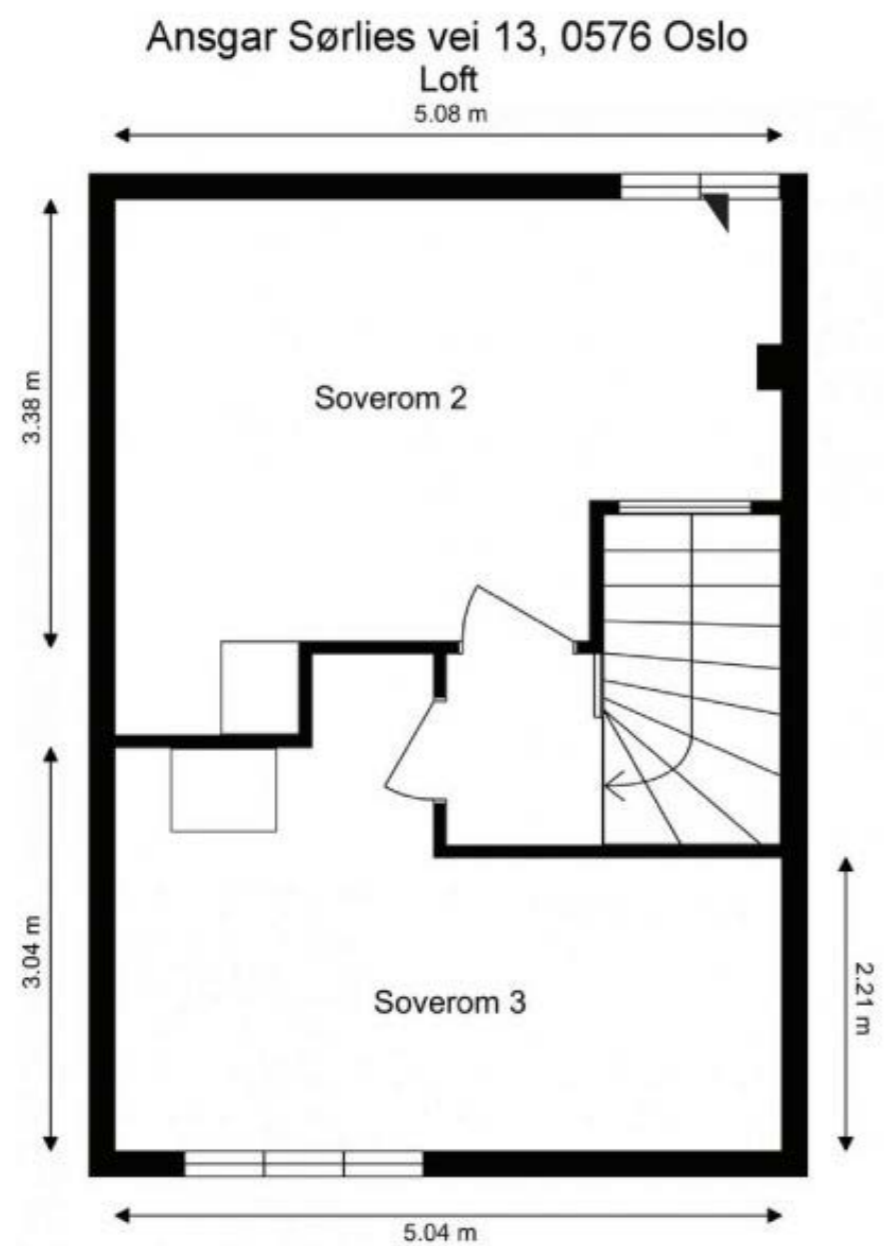




Elegant og lys trapp fører deg opp til boligens loftetasje.

# Plantegning

loftetasje



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgittemål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. avvik/ feil.  
Planskisse er utarbeidet av Takst og Eiendomsvurdering AS.  
Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Takst og Eiendomsvurdering AS.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





# Soverom 2

Soverom 2 har en lun og hyggelig atmosfære. Kontorområdet utnytter rommets kroker og kroker på en smart måte med en innebygd pult som gir en praktisk arbeidsplass. Den skrå takhøyden skaper en lun atmosfære, mens det store vinduet sikrer rikelig med naturlig lys.



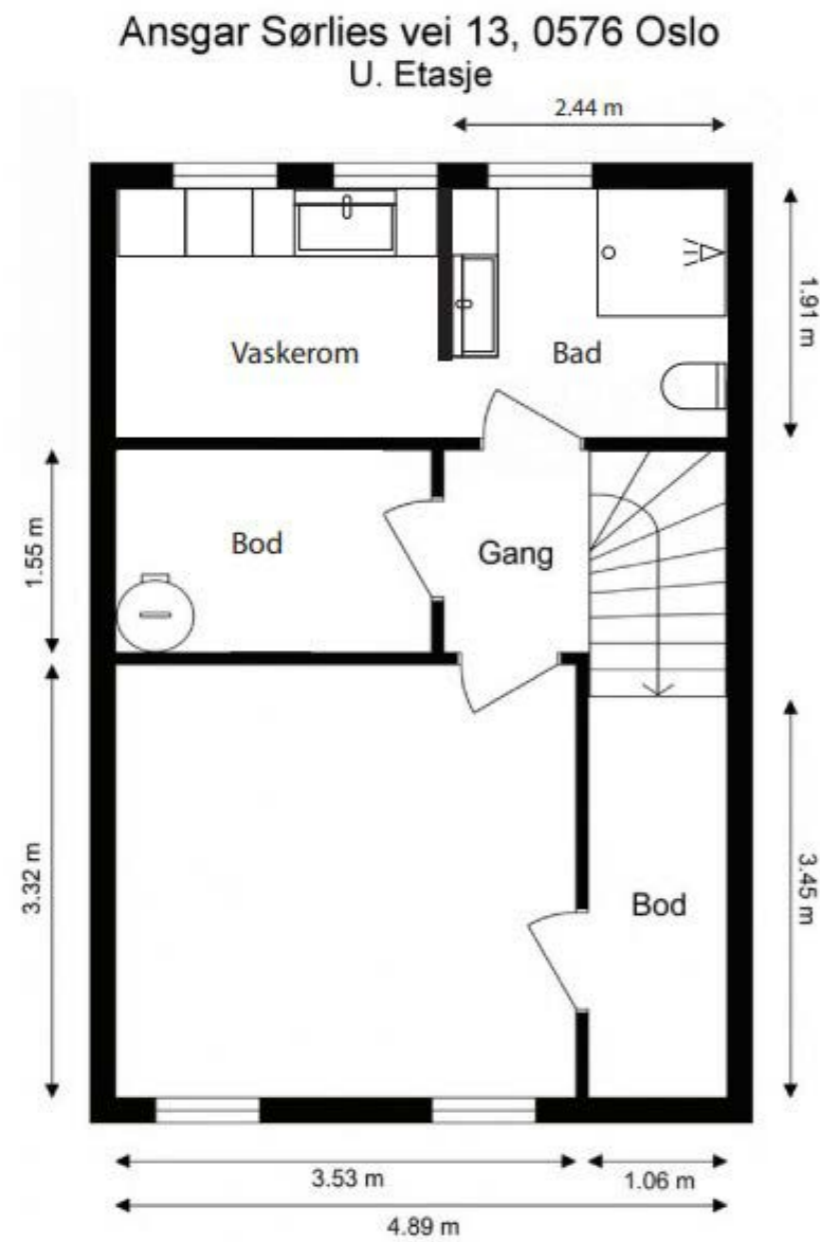
# Soverom 3

Soverom 3 utnytter skråtaket godt, med en smart plassering av sengen som gir en lun og intim følelse. Skap ulike soner i rommet tilpasset deg og dine behov. Her er det fin plass til en praktisk og funksjonell garderobeløsning.



# Plantegning

U.etasje



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. avvik/ feil.  
Planskisse er utarbeidet av Takst og Eiendomsvurdering AS.  
Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Takst og Eiendomsvurdering AS.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Kjellerstue

Denne romslige kjellerstuen gir gode muligheter for både avslapning og sosialt samvær. Egner seg godt som ekstra oppholdsrom/gjesterom. Tilgang på bod med god plass til lagring.





Etasjen byr på et stort baderom.

# Bad- og vaskerom

Stilrent bad med gjennomført design og smarte oppbevaringsmuligheter. Badet er utstyrt med dusj, servant og vegghengt toalett.

Tilgang på svært praktisk vaskerom fra badet. Vaskerommet er utstyrt med vaskemaskin, tørketrommel, vaskekum samt plass til oppbevaring.







Hagen er en av boligens mange høydepunkter og familiens favorittsted på varme sommerdager.





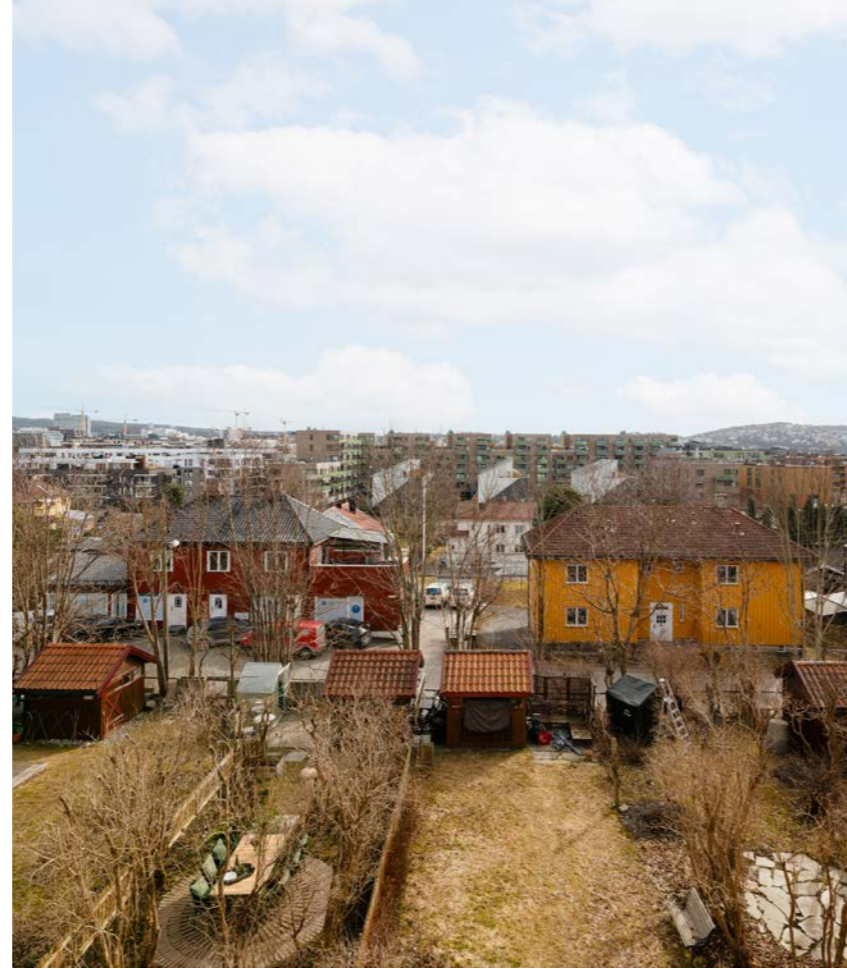





**Velkommen hjem!**



# Hagebyen





**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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 129 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 129 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 34 m<sup>2</sup> Bad og vaskerom, bod med varmtvannsbereider, bod 2, kjellerstue

1. etasje

BRA-i: 35 m<sup>2</sup> Kjøkken, stue, entré

2. etasje

BRA-i: 35 m<sup>2</sup> Soverom 1, toalettrom, stue

3. etasje

BRA-i: 25 m<sup>2</sup> Soverom 2, soverom 3

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

5 m<sup>2</sup> ekstern bod

Krav for rom til varig opphold

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

Vinduer i kjellerstue tilfredsstillende ikke krav som rømningsvei.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

54563 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Festetomt for hele borettslaget. Bortfester er Oslo kommune, festetid 70 år fra 1951. Festeavgift for hele brl budsjettert for er 2023 kr. 752 003,-. Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i

samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. Festeavtalen på tomten løp til 01.11.2021. Neste regulering i 2031.

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

Fellesarealene er pent opparbeidet med intern-veier, plen, fotballbane, skøytebane og lekeplasser m. m, og arealene er disponert etter en hageplan vedtatt på generalforsamling. Etter hageplanen har denne boligen bruksrett til hageparsell som er pent opparbeidet.

### Årlig festeavgift

Kr 749 143

### Beliggenhet

En idyllisk beliggende leilighet i unike og populære Lille Tøyen Hageby. Kort vei til Hasle skole, lekeplasser og fritidsaktiviteter. Store felles grøntarealer med tilbud for alle aldersgrupper: sandkasser, dumphusker, trampoliner, husker og lekeapparater for de minste. Fotball- og basketballbane for de eldre barna og treningsapparater for voksne. Området er spesielt attraktivt og ligger på en høyde mellom Tøyen og Hasle. Herfra er det umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, forretninger, vinmonopol, svømmehall, skoler og barnehager. Det er også gangavstand til Oslo sentrum.

### Hagebyens egenart

Lille Tøyen Hageby ble tegnet av arkitekt Magnus Poulsson, og stod ferdig i 1922. Hagebymodellen, som også har inspirert utbyggingen av Ullevål Hageby, var basert på ideer hentet fra England. Dette gjenkjennes ikke minst på arkitekturen. Tanken var å skape bedre bo- og levevilkår for byens arbeidere i form av lav bebyggelse med god plass og store, grønne arealer mellom bygningene. Hagebyen fremstår i dag som en frodig og landlig idyll. Området er kjent for sin skjermede og tilbaketrukne beliggenhet sentralt i Oslo med flotte parkanlegg, lekeplasser, fotballbane, basketballbane, skøytebane og fine oppvekstvilkår for barn. I tillegg er området kjent for godt bomiljø. Hagebyen kan blant annet tilby lokal dagligvare, eget fotballag og en aktiv velforening som blant annet arrangerer sommerfest og tenning av julegran. Lille Tøyen Hageby er en grønn oase sentralt i Oslo. Borettslaget har fått arkitekturvernprisen for sitt arbeid for bevaring av områdets egenart. Selskapet er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

### Meget godt servicetilbud

Nærområdet byr på det aller meste av forretnings- og servicetilbud, som dagligvarebutikker og postkontor. Hasle Torg med blant annet Baker Hansen, frisør, dagligvare, blomsterbutikk, treningssenter, apotek og Vinmonopolet ligger i umiddelbar nærhet. På Tidemannjordet ligger Hy's, en populær sushirestaurant. Tøyen ligger bare noen få minutter unna. Her finner man matservering, bakeri, sushi, supermarkeder, apotek, frisør, renseri, postkontor, blomster, bokhandel. Totalt er det 5 supermarkeder (inklusive en Brustad bu) innenfor få minutter. I tillegg er det en rikholdig grønnsaksbutikk både på Tøyen og Carl Berner.

### Turområder

Flotte turområder i nærheten med tursti, andedam og Hovinbekken (med Teglverksdammen) 7-8 minutters gange fra boligen. Det er gangavstand til Kampenparken, Jordal, Tøyenbadet og Botanisk Hage. Oslo sentrum er en drøy halvtimes spasertur unna og den spreke kan følge turveier helt opp til Grefsenkollen og inn i Lillomarka.

### Trening

Det er kort avstand til flere idretts- og fritidstilbud som fotballbane, svømmehall, skøytebane, treningssenter m.m. SATS på Hasle Torg er nærmeste treningsstudio. SATS, Bare Trening og Fresh Fitness finnes på Carl Berner. Vallhall idrettsanlegg med treningssenter er også i gangegangavstand fra leiligheten.

### En bydel i vekst

Området er utrolig spennende med nærhet til både Ensjøbyen og Økernbyen. To "nye" bydeler i enorm vekst og utvikling, noe som er med på å løfte nærområdet. Det nye Økern-senteret er under utvikling og kommer til å gå gjennom store forandringer med positivt fortegn. Bilbyen på Ensjø skal bort og det skal etter planen bygges 7000 boliger med tilhørende barnehageplasser, nye butikker og servicetilbud samt grøntområder, turstier og ny skole. Utviklingen er allerede godt i gang og området vil ha et godt prisstigningspotensiale de nærmeste årene. Ensjøutbyggingen vil legge vekt på attraktive boligprosjekter og nye frodige grøntområder.

For mer informasjon om området se

- <http://www.ensjobyen.no/>

- <http://www.prosjekt-ensjobyen.oslo.kommune.no/>

- <http://www.bydel-gamle-oslo.oslo.kommune.no/>

### Adkomst

Innkjøring til området fra Hovinveien. Adkomst til boligen fra borettslagets interne område fra Ansgar Sørliens vei. Det vil bli skiltet ved fellesvisning. Se vedlagt kartskisse for kjørebeskrivelse til eiendommen. For kollektivtransport, se Ruter app.

### Bebyggelsen

Sjarmerende murgårdsbebyggelse med særpreget arkitektur i engelsk hagebystil. Hagebyen er tegnet av arkitekt Magnus Poulsson og oppført i perioden 1918-1922. Bygningene er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdige.

Opprinnelig var det 318 leiligheter (mot 303 i dag): 34 ett-roms leiligheter, 188 to-roms og 96 tre-roms. En vanlig to-roms leilighet var på ca. 60 m<sup>2</sup> på ett plan, mens tre-roms leilighetene gikk over to etasjer og var på ca. 80 m<sup>2</sup>, med stue og kjøkken nede og to soverom oppe.

Det var felles loft med boder og tørkeplass, i kjelleren var det WC, bryggerhus og boder.

I 1986 godkjente Byantikvaren en arkitekttegnet, helhetlig plan for utbygging av arker på loft. Noen år senere kom det også en plan for innsetting av hagedører, og for bygging av hageboder i hager som grenser mot ytterkanten av området. (kilde: borettslagets internettside [www.lilletoyen.no](http://www.lilletoyen.no))

### Barnehage/Skole/Fritid

- Barnehager
- Espira Marienfyrd
- Teglvirket barnehage
- Stålverkskroken barnehage
- Kulturparken barnehage
- Keyserløkka barnehage

- Bellevue barnehage

### Skolekrets

- Skoler
- Hasle skole (1-7 kl)
- Teglvirket skole (1-10 kl)
- Nyskolen i Oslo (1-10 kl)
- F 21 - Fyrstikkalléen skole (8-10 kl)
- F 21 - Fyrstikkalléen vgs.
- Hersleb videregående skole

### Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet er godt med bussforbindelse i Økernveien med 60-bussen, eller Grenseveien hvor blant annet 21-, 28-bussen og flybussen går. Kort vei til hele fire T-bane stasjoner (Hasle, Tøyen, Ensjø og Carl Berner). Trafikknutepunktet Carl Berner har i tillegg busstilbud med ruter til de fleste deler av byen, nattbuss og trikk. Tøyen jernbanestasjon er også innen gangavstand.

### Bygningssakkyndig

Takst og Eiendomsvurdering AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Boligbygg over 4 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av mur/tre. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Yttertak av saltaksform som er utvendig tekket med takstein/takplater (ikke besiktiget). Leiligheten har profilert ytterdør med glass fra 1982. Profilert dør mot hage fra 2020. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to/tre lags glass fra 1995. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Leilighet med inngang fra byggets 1. etasje.

Adkomst via trapp.

Vinduer

Vinduer av eldre dato. Bør vurderes byttet. Enkelte vinduer har relativt store glipper mellom utforing og gerikt.

Dører

Eldre ytterdører. Bør vurderes byttes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Skjevheter og høydeforskjeller på gulvene. Noe knirk.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Takst og Eiendomsvurdering AS teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

Bad og vaskerom er totalrenovert i 2024 av Nytt Prosjekt. Bad i 2.etg er renovert i 2016 av Oslo Bad Arbeid utført av Nytt Prosjekt AS/ Oslo Bad

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

Totalreovering. All dokumentasjon ligger i Boligmappa

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

Ny kurs ifbm reovering av bad og vaskerom i kjeller.

Arbeid utført av Vital Elektro AS

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

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

Loft ble bruksendret og godkjent i 1996. Se saksnr 199502933 hos PBE for ferdigattest Kjellerrom ble bruksendret og godkjent for å oppfylle kravene til "rom for varig opphold" Se saksnr 200608991 hos PBE for ferdigattest.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
Se saksnummer 199502933/200608991

### Innhold

Drømmer dere om urban landsbydyll? Dette er muligheten til å skaffe seg en av de mest attraktive, store boligene i Lille Tøyen Hageby. Spesielt stor og pent opparbeidet hage, samt uteplass med kveldssol på fremsiden. Meget populær beliggenhet, stille og tilbaketrukket, men samtidig midt i byen.

- Lekkert rekkehus over fire etasjer med unik intern beliggenhet

- Vakker kombinasjon av klassisk og moderne

- Fantastisk, skjermet hage med mange soltimer

- Fin hage / uteplass på fremsiden for kveldshygge

- Gjennomgående meget god standard - gjennomført i alle etasjer

- Store vindusflater sørger for at boligen oppleves som lys

- Smart og fleksibel planløsning med suverent god plassutnyttelse



- Stort, lekkert kjøkken med praktiske løsninger
- Bad og vaskerom er totalrenovert i 2024, bad i 2. etg er renovert i 2016
- Sikringsskap med automatsikringer
- Moderne peis for varme og hygge
- Stor lagringsplass med både kjellerbod og utebod
- Gjennomgående med pent utsyn og utsikt
- Yttertaket byttet i 2014 i regi av borettslaget
- Store grøntarealer mellom boenhetene
- Meget god intern beliggenhet
- Godt bomiljø
- Barnevennlig
- Ingen dokumentavgift

Boligen har meget fleksibel planløsning og inneholder over fire plan:

#### 1. etasje:

Hage/ uteplass ved inngangsparti.

Pen entré/ vindfang med garderobe for sko og yttertøy.

Stort, lekker kjøkken med spesielt god kombinasjon av benke- og oppbevaringsplass.

Spisestue med plass til mange middagsgjester.

Moderne peisovn gir både varme og hygge.

Gjennomgående med store vinduer som gir gode lysforhold og pent utsyn.

Her kan man sitte og nyte utsynet til hagebyen og samtidig føle varmen fra vedovnen på kalde vinterkvelder.

Utgang til hagen fra spisestuen.

#### 2. etasje:

Lys stue med flere innredningsmuligheter. Plass til både sofagruppe og tv.

Vedovn installert i 2024 med plassbygget, flislagt benk.

Stuen har flott lys og vakkert utsyn/ utsikt.

Lekker baderom med stilige detaljer.

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobe.  
Vakkert utsyn mot hagebyen fra soverommet.

#### 3. etasje/loft:

Soverom 2 med arker. God plass til seng, skrivebord og skap.

Vakkert utsyn mot hagebyen fra soverommet.

Soverom 3 med mange bruksmuligheter, plass til seng og oppbevaring.

Vakker utsikt mot Ekeberg fra soverommet.

#### Underetasje:

Stort bad med dusjhjørne, servant og toalett.

Vaskerom med utslagsvask og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Stor kjellerstue med plass til både sofagruppe og annet ønskelig møblement.

Separat bod med sluk, 300 liters varmtvannsbereder og elektrisk vifte.

#### Hagen / uteplassen:

Hagen er virkelig noe for seg selv - spesielt stor og vakkert beplantet med flere plasser å sitte. Her er en av de få originale syrin-paviljongene bevart, og det er liv hele sommerhalvåret! Sneklokker og krokus blomstrer tidlig vår, i mai blomstrer syrinene. Om høsten er det bær, urter og grønnsaker. Av bærbusker er det rips, bringebær og solbær. Hagen ligger skjermet på baksiden av huset og har meget fine solforhold, fra morgen til cirka klokken 19.

Hageboden gir flott lagringsplass.

Plen, hekk og gress på uteplassen ved inngangen.

God plass til nytelse og rolige utestunder.

#### Boligens særpreg:

Leiligheten fremstår lekker, lys og gjennomført.

Tiltalende kombinasjon av originale detaljer og meget god standard. Leilighetens planløsning maksimerer utnyttelse av plassen. Dette er boligen for dem som liker å være sosial med familie og gode venner. Om sommeren er det hagen som gjelder - perfekt for sene, varme sommerkvelder. Kjøkkenet med spisestuen er dette husets hjerte - stedet å nyte mørke høstkvelder og kalde vinterdager. Foruten stilige løsninger bemerkes det at leiligheten tilhører et meget veldrevet borettslag og har spesielt god intern beliggenhet i Lille Tøyen Hageby.

#### Standard

Er dette hagebyens beste bolig? Det er iallfall utvilsomt en bolig som byr på det meste. Boligen går over 4 etasjer der både kjeller og loft er bygget ut og tatt i bruk, byggemeldt og godkjent. Tidligere eiere har siden 1995 gjort omfattende utbedringer og boligen har vært gjennom flere oppgraderinger. I tillegg har dagens eier gjort betydelige oppgraderinger med både hjertet og hjerne. Her er det både ny løsning i kjeller med bad og vaskerom fra 2024, el-arbeider og flatebehandling. Resultatet er en optimal hagebybolig der er alt gjennomtenkt til minste detalj- enten det er, stilrent bad, praktisk vindfang eller smart trapperom. Townhouset fremstår som gjennomført og meget velholdt. Bad i 2. etasje er fra 2016, bad i kjeller fra 2024. Kjøkkenet er fra 2012. Effektiv utnyttelse gir spesielt god lagringsplass. Boligen er holdt i tidsriktige, lyse farger og egner seg til å flytte rett inn i.

#### Kjøkken:

Lekker kjøkkeninnredning fra HTH (fra 2012) i malt profilert utførelse med heltre benkeplate og nedfelt stålkum. Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr (Miele), oppvaskmaskin og kjøleskap med

frysedel. Lys under overskap og nedfelte el-stikk. Da kjøkkenet ble pusset i 2012 opp ble det lagt vekt på å utnytte plassen maksimalt med tanke på skap- og benkeplass. Her er det sokkelskuffer, skap helt til tak, og benkeplaten er trukket ut i vinduskarmen. I tillegg var det viktig å ha praktiske arbeidssoner som gjorde matlaging sosialt - benkeplaten på kjøkkenøyen er forlenget for å gi ekstra sitteplass mot spisestuen.

To baderom med wc / vaskerom:

#### 2. etasje:

Meget pent baderom med dusjnise, vegghengt wc, servant og downlights. Badet ble gjort av Oslo Bad AS i 2016.

#### U. etasje:

Delikat baderom med servant, wc, dusjnise og belysning. Badet og vaskerommet ble bygget nytt i forbindelse med utbedringer i kjeller i 2024. Arbeidet i 2024 ble utført av Nytt Prosjekt, el-arbeid utført av Vital Elektro AS. Det medfølger dokumentasjon på arbeidet.

Bod med sluk og varmtvannstank

Motorisert vifte for avtrekk over tak, nytt sluk, ny fuktspærre og nye fliser montert i 2016. Arbeid i 2016 utført av IJJ Tjenester.

#### Gulv:

Keramiske fliser og naturstein, tregulv og parkett.

#### Vegger:

Malte flater, malt panel, malt mur og fliser.

#### Tak:

Malt panel og malte flater.

El-installasjoner  
Stigeledning og sikringsboks med automatsikringer montert i 1996, av Øie As.

Vinduer  
Vinduer med 1+2-lags glass og trekarmer.  
Kjellervinduer med 2-lags glass og trekarmer.

Dører  
Profilerte ytterdører med innfelt glass. Innerdører i malt profilert utførelse.

Innvendige tak-flater:  
Himlingsflater med malte flater.

Innvendige vegg-overflater:  
Veggflater med malte flater.

Innvendige gulv-overflater:  
Gulvflater belagt med heltre.  
Sliteasje og sprekker på gulv. Svanker og bulninger på gulvene.  
Høydeforskjeller på gulvene ble målt til:  
Loft 42mm  
2 etg 19 mm  
1 etg 20 mm  
Kjeller 9 mm

Innerdører  
Profilerte innerdører.

Ildsteder  
Pusset teglsteindspipe. Piper opplyst rehabilitert i 2014.

Innvendige trapper

Ventilasjon  
Naturlig ventilasjon. Elektrisk, sensorstyrt vifte på bad og vaskerom.

Vannrør (stoppekran)  
Rørskap etablert i rom med sluk. Noe røropplegg ser ut til å være av eldre dato så bør holdes under oppsyn.

Varmtvannsbereder  
Varmtvannsbereder er fra 2010

Komfyrvakt  
Det er ikke montert komfyrvakt.

Automatisk vannstopper  
Ingen lekkasjevakt på vanninntak.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:  
Overflater og konstruksjon - Toalettrom  
Vurdering av avvik:  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.  
Det er boret hull for søking etter fuktighet i vegg ved dusj uten funn av høy fuktighet.  
Konsekvens/tiltak  
Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

Drenering/ radon:  
Da det ble bygget ut boareal i kjelleren, ble det utført drenering og isolasjon på utsiden av grunnmuren mot Nord-vest.  
Det er i 2004 utført radonmåling i kjeller. Målingen var da under gjeldende tiltaksgrense. Det er likevel lagt inn sperre i form av heldekkende duk.  
Informasjon hentet fra tidligere salg.

#### 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.

Medfølger ikke salget:  
- 2 stk grønne taklamper i spisestue  
- String hyllesystem i spisestue  
- Gul taklampe på soverom i 2.etg  
- Montana skjenk i stue 2 etg  
- Montana nattbord på soverom i 2.etg  
- Skohyller i entre  
- 3 stk skiopphengssystem i utebod

#### Hvitevarer

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

#### TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en kollektivavtale med Viken fiber/ Altibox som leverer TV-signaler og internett/ bredbånd.

#### Parkering

Borettslagets styre har ansvaret for utlysning og utleie av 108 parkeringsplasser. 3 av plassene er pr 31.12.2020 forbeholdt Bilkollektivet.  
Pris for leie av parkeringsplass er 550 kr pr. mnd.  
Ved skifte av leietager påløper det et administrasjonsgebyr til OBF, for tiden kr 350,- ink. mva. + fakturagebyr. OBF må alltid få beskjed om endring/oppsigelse.

Beboere som ønsker parkeringsplass kan søke om dette gjennom borettslagets hjemmeside ([www.lilletoyen.no/parkering](http://www.lilletoyen.no/parkering)).  
Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet i borettslaget. Det er stor interesse for plasser, og for tiden svært lang venteliste.

Borettslaget deltar i tillegg i bilpool ordning i regi av bilkollektivet og beboerne betaler ikke innskudd ved innmelding i ordningen.

Det er innført beboerparkering i bydelen.

#### Forsikringsselskap

Sparebank 1 Skadeforsikring

#### Polisenummer

2209332

#### Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### Energikarakter

G

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 17 000 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 2 557 929

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 10 082 756

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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

### Felleskostnader inkluderer

TV, internett, nedbetaling fellesgjeld (renter og avdrag), vaktmester, felles forsikringer, forretningsførsel, festeavgift, brøyting, kommunale avgifter, borettslagets utgifter til drift og avsetninger til nødvendig vedlikehold.

Renter og avdrag: kr. 532,-

Felleskostnader: kr. 4 360,-

Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber: kr. 403,-

### Andel Fellesgjeld

Kr 58 668

### Fellesgjeld pr. dato

23.01.2025

### Andel fellesformue

Kr 15 000

### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Lille Tøyen Hageby Borettslag

### Organisasjonsnummer

953130750

### Andelsnummer

135

### Om borettslaget

Generelle opplysninger om borettslaget  
Borettslaget er registrert med organisasjonsnummer 953130750. Eiendommen har gnr. 128 og bnr. 48 felles for hele borettslaget. Adressene er Ansgar Sørliens vei, Haralds vei, Kaare Røddes plass, Solefallsveien, Tore Hunds vei, Aud Schønemanns vei, Øysteins plass og Hovinveien.

Borettslaget består av 303 leiligheter, fordelt på ovennevnte eiendommer. I tillegg har borettslaget to næringsseiendommer. De har også en brakke med kontor for styret og vaktmesterne samt et møterom som også leies ut. I tillegg leier de ut lokalet "Melkebutikken".

### Styret

Styret kan kontaktes via borettslagets hjemmeside ([www.lilleyoyen.no](http://www.lilleyoyen.no)) eller på e-post: [styret.lilleyoyen@gmail.com](mailto:styret.lilleyoyen@gmail.com), eller pr brev levert i borettslagets postkasse i Solefallsveien 1.

### Kontakt med beboerne

Styret utarbeider i etterkant av hvert styremøte et Nyhetsbrev som publiseres på borettslagets hjemmeside ([lilleyoyen.no/nyheter](http://lilleyoyen.no/nyheter)) samt at det sendes beboerne på e-post. Beboere som ønsker utskrift av informasjonskrivet får dette i postkassen ved å melde seg på en egen liste hos vaktmester.

### Vaktmestertjenesten

Borettslaget Lille Tøyen Hageby har egen vaktmestertjeneste. Vaktmestertjenesten ansatte er Jan A Holm og Patrik Alm.

Åge Øvsthus har etter mange år sluttet og Kay Bergh gikk av med pensjon i 2020 etter 25 år begge med en utrettelig innsats for å gjøre hagebyen trivelig, ryddig og vedlikeholdt.

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

Vaktmesterne kan treffes på mobil 924 11455 på dagtid 07-15, og de har langdag til 18.00 på torsdager. Kontoret ligger i brakka i Solefallsveien 1. Vaktmestere kan kontaktes via borettslagets hjemmeside ([www.lilleyoyen.no](http://www.lilleyoyen.no)) eller e-post: [vaktmester.lilleyoyen@gmail.com](mailto:vaktmester.lilleyoyen@gmail.com).

#### Nettilgang og TV

Borettslaget har avtale med Altibox for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Det er anledning til å reservere seg mot TV-delen av tjenesten til fordel for høyere internett-hastighet. Av personvern hensyn må spesifisering på bredbåndskostnadene skaffes direkte fra Viken Fiber. De har døgnåpen kundeservice.

Ved melding av prisøkning fra Viken Fiber vil dette innføres på felleskostnadene med umiddelbar virkning. Siste varsel om prisøkning gjelder fra og med april 2023. Enhetsprisen øker da med kr. 20 pr. mnd/andel.

#### Arrangementer

Borettslaget har lang tradisjon for å markere høytidsdager samt å avholde en årlig sommerfest for borettslagets beboere.

#### Sosialt for beboere

- Sommerfest med utekino, sykkeløp, underholdning og grilling
- Tenning av julegran med gløgg og utdeling av reflekser
- Julemarked ved melkebutikken
- I anledning Lille Tøyen fotballklubbs 40-års jubileum ble det gitt 40 fotballer i gave til jubilanten.

#### Styrets arbeid

- Vaktmesterne har vært på HMS-kurs og har gjennomført internkontroll i fellesoppdager.
- Styret har valgt en egen HMS-ansvarlig.
- Innledet samarbeid med Brannkompaniet som vil bistå borettslaget med årlig brannkontroll.
- I 2023 har vaktmesterne gått over alle fellesoppdager, og skiftet batterier i brannvarslere. De oppdaget at 22 røykvarslere i fellesoppdager var blitt fjernet av beboere. Oppdagerne har fått nye

brannvarslere. Ta kontakt med vaktmester hvis røykvarsleren piper - IKKE FJERN disse.

- Det har blitt opprettet bedriftshelsetjeneste for vaktmestertjenesten.
- Lokalene som leier av Åpent bakeri har fått eget og oppdatert brannvarslingsanlegg med direktekobling til brannvesen.
- Det er inngått avtale om å brannsikre Melkebutikken på tilsvarende måte som Åpent Bakeri. Dette blir utført juni/juli 2023.
- Vi har utarbeidet internkontrollister på fellesareal, uteareal, lekeplasser, vaktmesterbrakka, Melkebutikken.
- I løpet av våren 2023 blir det utarbeidet en brannvernsplan for hele borettslaget.
- Behov for branndører til kjeller og loft er kartlagt.
- Skap for oppbevaring av brannfarlig materiale er bestilt.

Noen av de viktigste arbeidsoppgavene fremover vil være

- Videre arbeid med trafikksituasjon, parkering og elbillading
- Maling av vinduene fortsetter
- Næringslokalene vil få handicapinngang og -toalett for å kunne utvide tilbudet og sikre videre drift.
- Oppfølging av ny avtale med forretningsfører og utvikling av tjenestene til beboerne
- Gjennomgang av borettslagets mange regler og retningslinjer for å sikre at disse er gode verktøy som bidrar til at Lille Tøyen kan fortsette å være et godt sted å bo.

#### Vedlikeholdsplan

Styret har jobbet mye i 2022/23 med å få oversikt over lagets faktiske ansvar, hva som er gjort tidligere, hva som bør prioriteres fremover og om boligmassens tilstand.

Laget må vite hva som er gjort av vedlikehold og utbedring i de ulike leilighetene. Dette er i ferd med å bli kartlagt. Dette er et verktøy som skal brukes i årene fremover. Vi vet at det er kjellere som ikke er byggemeldt og styret har inngått en samarbeidsavtale med et arkitektfirma hvor beboere kan henvende seg for å kjøpe hjelp til å få ettergodkjent sin leilighet hos Plan- og bygningsetaten. Mer informasjon om dette kommer i mai/juni. Vi har bestilt en tilstandsrapport som vil utfylle vedlikeholdsplanen. Driftsleder vil ferdigstille en fremtidig vedlikeholdsplan som vil gjelde for de neste 20 årene og som årlig revideres.

#### Rehabilitering og større vedlikehold

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

Av større rehabiliteringsprosjekter de seneste år kan nevnes

- 1995-2014 - Rehabilitering av tak på alle bygninger i borettslaget
- 2013-2014 - Rehabilitering av alle piper
- 2015-2015 - Rehabilitering av lekeplasser og aktivitetsområder
- 2015-2020 - Rehabilitering av forretningslokaler (Kolonialen og Baker'n)
- 2018-2019 - Rehabilitering av utleielokalet (Melkebutikken)
- 2021 - Mur ved felles vei inn mot Ansgar Sørliens vei 25 ble tatt ned og satt opp på nytt
- 2022 - Det er trukket tre strømpner i rør under Ansgar Sørliens vei 10-22 og 53-73. Det er foretatt rørinspeksjon av ytterligere rør for å avdekke

eventuelle skader/feil/mangler. Disse vil bli registrert, og det blir laget en prioriteringsliste. Det er laget tre nye trapper i Ansgar Sørliens vei 76 og 39 og Kaare Røddes plass 17 og 18, og trapp i Ansgar Sørliens vei 44 er rehabilitert. Lokalene til Åpent Bakeri er rehabilitert. Det ble oppdaget svært mangelfullt arbeide med støydemping mot naboene over. Dette er under utbedring.

#### 2023:

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

Nye avtaler  
Laget har opprettet flere nye avtaler fra leverandører:  
Enerhaugen arkitektkontor: Digitalisering av tegninger  
Stopp tagging AS: Fjerning av tagging  
Anticimex: Utvidet avtale om fjerning av rotter. Disse fellene virker godt.  
Flügger: Rabattordning  
Rema 1000: Kundekort  
Europris: Kundekort

Åpent Bakeri  
Det er inngått en leiekontrakt for 10 år med Åpent Bakeri med opsjon på 5 år. Laget fikk bistand av advokat og teknisk avdeling hos OBF ved denne kontraktsinngåelsen. Det er en tileggsavtale med Åpent Bakeri som regulerer de endringene som ÅB ønsker å gjennomføre i lokalene. Disse bekostes av Åpent Bakeri. Borettslaget har som eier full innsynsrett i de endringer og i det arbeidet som utføres på oppdrag av ÅB. Dette for å ivareta lagets eiendommer og for å følge opp at arbeidene gjøres etter regelverket. Forskjellige utfordringer knyttet til endringene har medført at åpningstidspunktet har blitt utsatt. Styret synes det er leit, men vi presisere at vi har et godt samarbeid og nært med Åpent Bakeri. Utfordringene er knyttet til ønske om endringer og saksbehandling av disse. Åpent Bakeri betaler husleie, og denne husleien er høyere enn det tidligere leietaker betalte.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 83987151393, Svenska Handelsbanken AB NUF  
Serielån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 23.01.2025: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 234  
Saldo per 23.01.2025: 14 460 014  
Andel av saldo: 58 668  
Første termin/første avdrag: 01.08.2014 ( siste termin 01.07.2044 )

Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/ seksjoner.

#### Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for øvrige beboers mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere. Solidarisk ansvar i henhold vedtekter og brl. Borettslaget har betinget seg 1.pr. pant for 12 mnd. husleie + omkostn. + polisenr. 2209332.

#### Forkjøpsrett

Det gjøres oppmerksom på at medlemmer av borettslaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant av salget. Konferer megler for info.

Salget skjer som vanlig gjennom megler, og når selger har akseptert et bud avklares forkjøpsretten ved at OBF henvender seg til alle forkjøpsberettigede som har meldt sin interesse innen oppsatt meldefrist. Disse vil få en frist på 4 virkedager til å ta stilling til å bruke forkjøpsrett til salgsbeløpet. Borettslaget vil kreve dokumentasjon på at finansieringen er i orden før borettslaget fatter vedtak om forkjøp til fordel for den forkjøpsberettigede.

#### Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men eiendommen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger. For det tilfelle det er endelig avklart at erververen ikke godkjennes, kan borettslaget kreve andelen tvangssolgt, jf. lov om Burettslag § 4-8.

#### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

#### Dyrehold

Fra vedtektenes pkt. 4.1:  
Styret fastsetter vanlige ordensregler. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Styret fastsetter egne retningslinjer for dyrehold.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 128, bruksnummer 48 i Oslo kommune. Andelsnr. 135 i Lille Tøyen Hageby Borettslag med orgnr. 953130750

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

-----  
Nye vilkår

-----  
Nye vilkår

30.04.1954 - Dokumentnr: 5570 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser

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

Nye vilkår

-----

Nye vilkår

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

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

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

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

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

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert  
26.09.1926. Det gjøres oppmerksom på at  
boligmassen er oppført i 1918-1922, før dagens  
regler om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Det er utstedt ferdigattest på fasadeendring datert

30.08.1995.

Det er utstedt ferdigattest på innredning av loft til  
boligrom datert 05.01.1996.

Det er utstedt ferdigattest på bruksendring  
kjellerinredning og oppføring av bod datert  
21.10.2011.

Byggesak med tegninger følger vedlagt i prospektet.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

26.09.1926.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til "bolig m. tilh. anlegg"  
Boligen ligger i et område regulert til "Midl. reg.  
best." iht. reguleringsplan S-2864, 14.5.86 Bolig For  
veireg. se sak 11656/23 ark. 128/9 I

Borettslaget har mottatt nabovarsel vedr. utbygging  
av bygg i borettslagets nærområde. Det nærmeste  
forslaget/ varsel er gamle Lille Tøyen Sykehjem.  
Dette er forslag om rehabilitering av tak og fasade,  
drenering og utskifting av vinduer og dører i  
Hovinveien 4. Denne utbygging har betydning for  
boligens omgivelser, konferer megler for ytterligere  
spørsmål. Videre har borettslaget mottatt  
nabovarsel for bygging av leilighetsbygg i Ålos vei 1.  
Området over veien ved Tiedemannsjordet er under  
utbygging i forbindelse med utbygging mot Ensjø.  
Kopi av reguleringskart ligger vedlagt i prospektet.

Økernveien er regulert til større vei, s 1311 0106.66.

Reguleringen S-1311 er en endret reguleringsplan  
for Økernveien til kryss med Finnmarksgata med

tilstøtende veier, Oslo kommune. Dette er en eldre  
reguleringsplan med vedtaksdato 1966-06-01.  
Vedtatt/behandlet av Kommunal og  
arbeidsdepartementet. Denne regulerer Økernveien  
til større vei som aldri har blitt bygget. Byggegrense  
for S-1311 er angivelse av grensen for plassering av  
boligbygg. Veien er i hovedsak tegnet inn på  
kommunens tomt, mens byggegrensen for denne  
reguleringen er trukket godt inn på borettslagets  
tomt. Reguleringen er uttømmende skrevet på  
kartet.

Denne reguleringen står fremdeles på kartet, men er  
ikke spesielt aktuell. I forbindelse med ny  
kommuneplan har kommunen startet opp  
planarbeid for Hasle og Valle Hovin. Dette kan ha  
betydning for borettslagets omgivelser da det er  
planer om endringer av Økernveien og skjermen mot  
veien. Styret i Lille Tøyen Borettslag følger denne  
saken tett, kfr. megler.

#### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3  
år, dersom andelseier selv eller person nevnt i  
Borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen  
i minst ett av de to siste årene.

Fra årsberetningen er det presisert følgende:  
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke.  
Å overlate boligen til barn eller foreldre, anses ikke  
som bruksoverlating. Det er likevel viktig at dette  
meldes inn, slik at borettslaget har oversikt over  
hvem som bor i leiligheten til enhver tid.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G  
(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker  
borettslagets krav på felleskostnader samt andre

krav borettslaget måtte få mot andelseieren.  
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte  
krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/  
gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **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,  
gjørne 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 nøyte, 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

17 000 000 (Prisantydning)

58 668 (Andel av fellesgjeld)

17 058 668 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 982 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 332 (Omkostninger totalt)

16 532 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)

19 332 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

17 068 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

17 075 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

17 078 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 332

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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 dekningsalg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 990 Digital annonsering
- 3 000 Garantipremie/inneståelse

- 2 490 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 24 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 890 Visninger og overtakelser per stk. - 3 stk ink.
- 6 935 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 960 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 191 740

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900 for utført arbeid.

### Oppdragsansvarlig

Stein Christian Dykesteen  
Jurist / partner / daglig leder  
stein.christian.dykesteen@aktiv.no  
Tlf: 489 92 003

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate  
2  
0568 OSLO  
Tlf: 228 71 190

### Salgsoppgavedato

22.03.2025

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ansgar Sørliens vei 13, 0576 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 128, bnr. 48

# Andelsnummer 135

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m<sup>2</sup> BRA-i: 129 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.02.2025

Rapportdato: 14.02.2025

Oppdragsnr.: 22394-1003

Referansenummer: JW2848

Autorisert foretak: TAKST OG EIENDOMSVURDERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Alexander Andresen



**NITO takstportal**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Takst og eiendomsvurdering AS

Utfører takseringstjenester i Tilstandsrapport  
Skadetakst  
Reklamasjonstakst  
Verditakst  
Forhåndstakst  
Skjønnstakst  
Overtagelse  
Fagmann på visning  
Byggelånsoppfølging  
Kalkulering av prosjekter  
Prosjekt og byggeledelse

TOEV.NO

### Rapportansvarlig

Alexander Andresen  
Uavhengig Takstingeniør  
takstogeiendomsvurdering@outlook.c  
om  
970 97 192

Ansgar Sørli's vei 13, 0576 OSLO  
Gnr 128 - Bnr 48  
0301 OSLO

TAKST OG EIENDOMSVURDERING AS  
Gjøvikgata 3B  
0470 OSLO

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22394-1003

Befaringsdato: 05.02.2025

Side: 3 av 15

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg over 4 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av mur/tre. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Yttertak av saltaksform som er utvendig tekket med takstein/takplater (ikke besiktiget). Leiligheten har profilert ytterdør med glass fra 1982. Profilert dør mot hage fra 2020. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to/tre lags glass fra 1995. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Leilighet med inngang fra byggets 1. etasje. Adkomst via trapp. Leiligheten består entre, kjøkken, spiseetue, gang, rom benyttet som soverom, vaskerom, bad, stue og 3 soverom. Utgang fra spiseetue til hage.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

#### INNSENDIG [Gå til side](#)

Overflater: Gulvflater belagt med heltre. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Profilerte innerdører. Bygg fra 1920 tilsier noe svanker/ bulninger. Sliteetasje og sprekker på gulv. Svanker og bulninger på gulvene. Høydeforskjeller på gulvene ble målt til:  
Loft 42mm  
2 etg 19 mm  
1 etg 20 mm  
Kjeller 9 mm  
Tidligere eier har lagt radonspærre og utført målinger. Se vedlegg Pusset teglsteinspipe. Piper opplyst rehabilitert i 2014. Kjeller med fliser på gulv. Pussede vegger. Noe knirk i trapp og gulver. Noe slitasje på dører samt at noen dører bør justeres.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad og vaskerom  
Tilstrekkelig fall på gulv i våtsone 17mm på 1 meter + nedsenk. Bad med fliser og malte vegger. Fall 17 mm på 1 meter i dusjsone. Se boligmappe for utførelse/ dokumentasjon. Elektrisk styrt vifte. Hulltagning ikke utført da sluk ligger ved yttervegger

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken fra HTH fra 2012. Stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøll/ fryseskap. Ingen lekasjevakt på vannintak. Ingen komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Bad 2. etg rehabilitert i 2016. Manglende lekasjedeteksjon på susterene. Ser ut til å være benyttet en smøremembran på gulvet og er av eldre årgang som bør holdes under oppsikt. Det er utført fuktøk i tilstøtende vegg ved dusj. Målingen viste 9 vekstprosent, som er innenfor godkjent nivå.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Rørskap etablert i rom med sluk. Naturlig ventilasjon. Elektrisk styrte vifter på bad. Varmtvannsbereder er fra 2010.

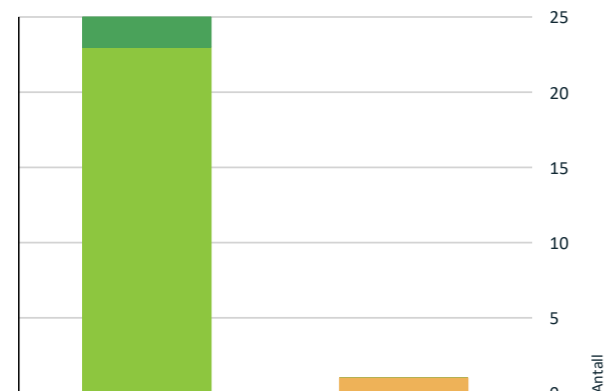
#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

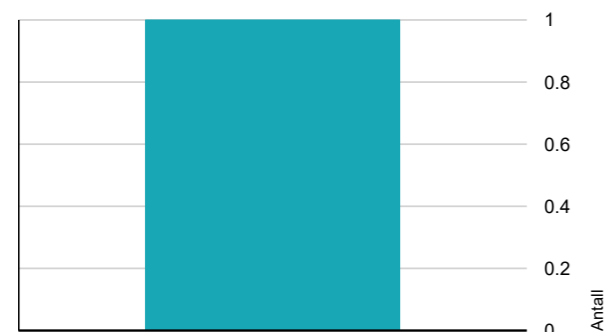
### Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

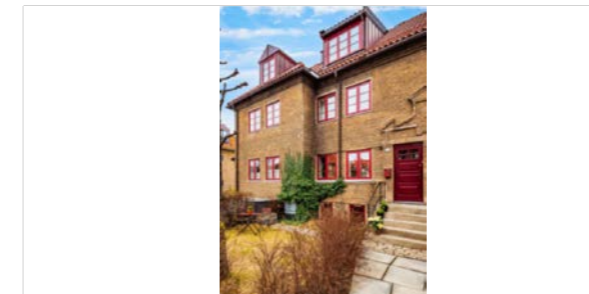
#### Boligbygg med flere boenheter

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Spesialrom > Etasje2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår  
1920

Standard  
Eldre bygning

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Vinduer av eldre dato. Bør vurderes byttet. Enkelte vinduer har relativt store glipper mellom utforing og gerikt.

Årstall: 1995 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### TG 1 Dører

Eldre ytterdører. Bør vurderes byttes.

### INNSENDIG

#### TG 1 Overflater

Slitasje og sprekker på gulv. Svanker og bulninger på gulvene. Høydeforskjeller på gulvene ble målt til:  
Loft 42mm  
2 etg 19 mm  
1 etg 20 mm  
Kjeller 9 mm

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Skjevheter og høydeforskjeller på gulvene. Noe knirk.

#### TG 0 Radon

Tidligere eier har lagt radonsperre og utført målinger. Se vedlegg

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### TG 1 Pipe og ildsted

Pusset teglsteinspipe. Piper opplyst rehabilitert i 2014.

#### TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med fliser på gulv. Pussete vegger.

#### TG 1 Innvendige trapper

Noe knirk i trapp.

#### TG 1 Innvendige dører

Noe slitasje på dører.

#### TG 1 Andre innvendige forhold

### VÅTROM

#### KJELLER > BAD OG VASKEROM

##### Generell

Tilstrekkelig fall på gulv i våtsone 17mm på 1 meter + nedsenk.

#### KJELLER > BAD OG VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser og malte vegger.

#### KJELLER > BAD OG VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Fall 17 mm på 1 meter i dusjsone.

#### KJELLER > BAD OG VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Se boligmappa for utførelse/ dokumentasjon.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD OG VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

## KJELLER > BAD OG VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

## KJELLER > BAD OG VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning ikke utført da sluk ligger ved yttervegger

## KJØKKEN

### ETASJE1 > KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Ingen lekasjevakt på vannintak. Ingen komfyrvakt

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### ETASJE1 > KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter

## SPESIALROM

### ETASJE2 > TOALETTROM

### TO 2 Overflater og konstruksjon

Manglende lekkasjedeteksjon på susterene. Ser ut til å være benyttet en smøremembran på gulvet og er av eldre årgang som bør holdes under oppsikt. Det er utført fuktsøk i tilstøtende vegg ved dusj. Målingen viste 9 vekstprosent, som er innenfor godkjent nivå.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd susterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Lekasjesikring bør monteres slik at det ved eventuell lekkasje detekteres tidlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

Rørskap etablert i rom med sluk. Noe røropplegg ser ut til å være av eldre dato så bør holdes under oppsyn.

### TO 1 Avløpsrør

### TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Elektrisk styrt vifter på bad.

### TO 1 Andre VVS-installasjoner

### TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er fra 2010.

### TO 1 Andre installasjoner

Det er ikke montert komfyrvakt.

### TO 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.*

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

#### Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

Se boligmappa for samsvarserklæring

# Tilstandsrapport

### Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

### TO 0 Branntekniske forhold

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

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

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

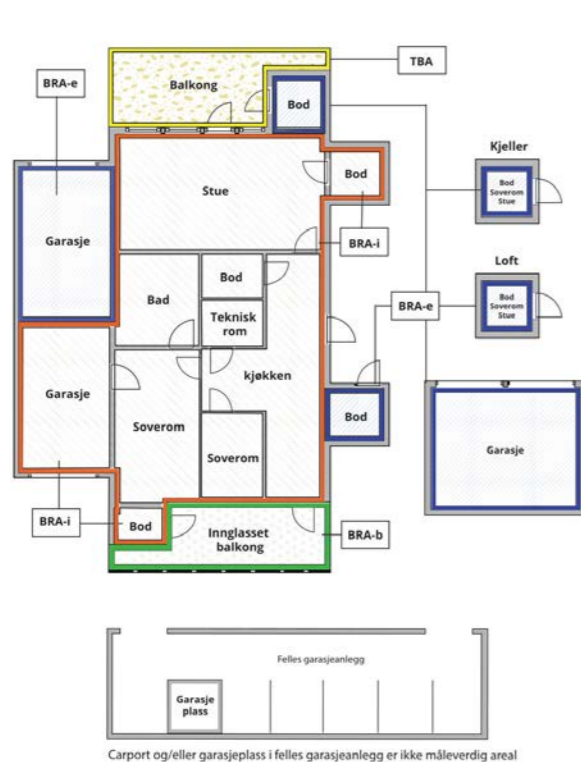
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	25			25	
Kjeller	34			34	
Etasje1	35			35	
Etasje2	35			35	
<b>SUM</b>	<b>129</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>129</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Bad og vaskerom, Bod med varmtvannsbereider, Bod 2, Kjellerstue		
Etasje1	Kjøkken, Stue, Entré		
Etasje2	Soverom 1, Toalettrom, Stue		

### Kommentar

5 m2 ektern bod

### Lovlighet

#### Byggetegninger

*Kommentar:*

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer i kjellerstue tilfredsstillende ikke krav som rømningsvei. Lysåpningen på vinduene er 78cm \*63cm = 1,41 meter. Summen av lysåpning skal være minimum 1,5 meter

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Alexander Andresen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	48		0	54563.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Ansgar Sørli's vei 13

#### Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Lille Tøyen Hageby Borettslag

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

135

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1964

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Plantegninger			Gjennomgått		Ja

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordeling mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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.

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

#### PERSONVERN

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Carl Berner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1006250007	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Else Gun Ommundsen	Linda Manley
<b>Gateadresse</b>	
Ansgar Sørliens vei 13	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0576
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EGO, LM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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
- 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
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- Filer
- [Energijattest-20230418-Ansgar-Sørliens-vei-13-0301-128-48-0-80285965-43d5e865-4aac-4576-aa5c-de04bf3c142b.pdf](#)
- [Sluttdokumentasjon Ansgar Sørliens vei 13.pdf](#)
- [EL DOKUMENTASJON Else Gun Ommundsen, Ansgar Sørliens vei 13, 0576 Oslo.pdf](#)
- [BAD DOKUMENTASJON Else Gun Ommundsen, Ansgar Sørliens vei 13, 0576 Oslo.pdf](#) [Samsvarserklæring.pdf](#)
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja

Initialer selger: EGO, LM

2

Document reference: 1006250007

Document reference: 1006250007



- 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
- 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
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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

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

**Tilleggs kommentar**

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnader 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: 1006250007

Document reference: 1006250007

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Else Gun Ommundsen	02ae332fdb493e5ef05b226 e0233925efb1d3c44	29.01.2025 18:04:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Manley	a8792765f5ca558a3e94d3 616613d6b4e4e7bec7	29.01.2025 18:03:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006250007



Vår dato.: 23. januar 2025  
Vårt oppdragsnr.: E20250112  
Vår ref.: 18/135  
Deres.ref.: 1006250007

Gabrielsen & Partners AS (A)  
PB 6503 Rodeløkka  
0501 OSLO

E- post: teoline.jakobsen@aktiv.no  
Tlf./Mobil: 456 00 226

**MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL M/FORKJØPSRETT**  
**BORETTSLAG:** Borettslaget Lille Tøyen Hageby  
**ANDELSSNUMMER:** 135  
**EIER(E):** Linda Manley  
Else Gun Ommundsen

Noterte heftelser med prioritet: Kontakt Statens kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag. Godkjenning må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning er 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

**Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.**

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egne giroblanketter. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers giro/KID-kode. Betalinger gjort med selgers giroer vil bli registrert som innbetalinger fra selger og vil normalt bli refundert denne.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåned om vi ikke får annen skriftlig instruks. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

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

Gebyr for forkjøpsrett avklaring er 5R, kr 7 981,25 (kr 6385 + mva. kr 1 595,25). Gebyret refunderes selger dersom forkjøpsrett nyttes og gebyret belastes i stedet for kjøperen.

Gebyrkonto: 1503 16 87486. Betaling uten KID resulterer i lengre saksbehandlingstid.

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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>



**OBS: Meglerhenvendelser bes sendt [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no). Vennligst oppgi e-postadresse for retur.**

Med vennlig hilsen  
**OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS**

Humma Mahmood  
Saksbehandler

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



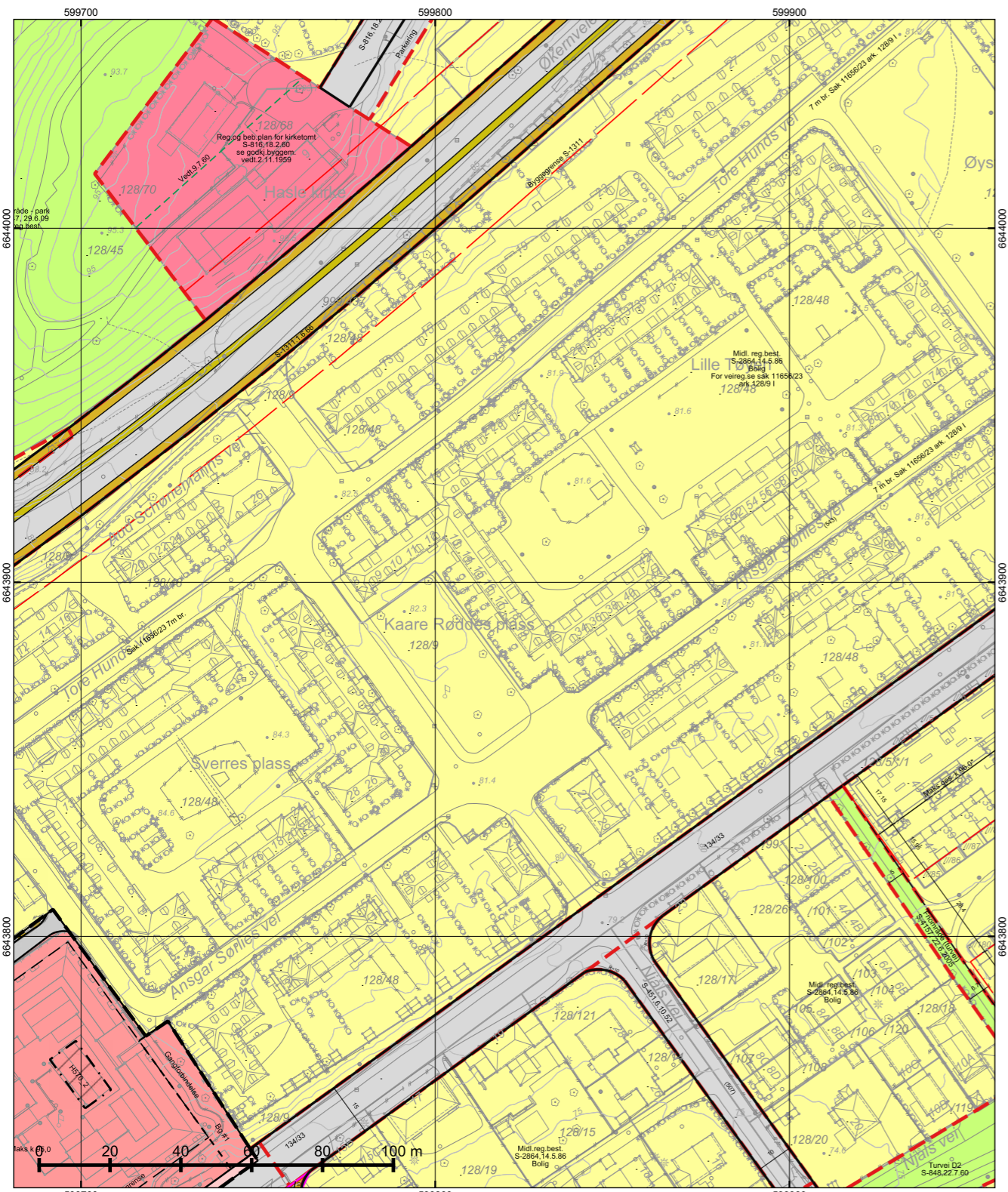
#### Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
  - Boligselskapets navn
  - Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
  - Deres ref
  - Vår ref
  - Kjøpesum uten fellesgjeld
  - Planlagt overtagelsesdato
  - Akseptdato
  - Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)
2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
  - Forkjøpsrett skal utlyses
  - Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
  - Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
  - Kjøper skal kun styregodkjennes
  - Styret skal kun informeres
3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
  - Navn
  - Fødselsnummer
  - Adresse
  - Telefon
  - E-post
  - Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis
4. Kontaktinformasjon selger / medeier
  - Navn
  - Ny adresse
  - Telefon
  - E-post
5. Oppgjørsansvarlig
  - Navn på oppgjørsansvarlig
  - Telefon
  - E-post
6. Annet
  - Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
  - Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no), i post eller på fax 22 12 23 50.

Vennlig hilsen  
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS  
Kundesenteret



**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

- 40 - Friområde/park
  - 41 - Turvei/skiløype
  - 71 - Felles parkering
  - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
  - 163 - Kirke m.tilh.anlegg
  - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
  - 311 - Annet veiareal
  - 312 - Fortau
- 
- 1163 - Institusjon
  - 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
  - 2011 - Kjøreveg
  - 2012 - Fortau
- 
- RpBestemmelseGrense
  - RpAngittHensynSone
  - RpAngittHensynGrense
- 
- 311 - Annet veiareal
  - 312 - Fortau
  - 913 - Formåavgrensning
  - 930 - Reguleringslinje
  - 964 - Regulert u-gradgrense
  - Formålgrense
- 
- Foreløpig plan
  - Plangrense (gammel lov)
  - Plangrense (ny lov)
- 
- Regulert eiendomsgrense
  - Byggegrense
  - Byggegrense
  - Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)

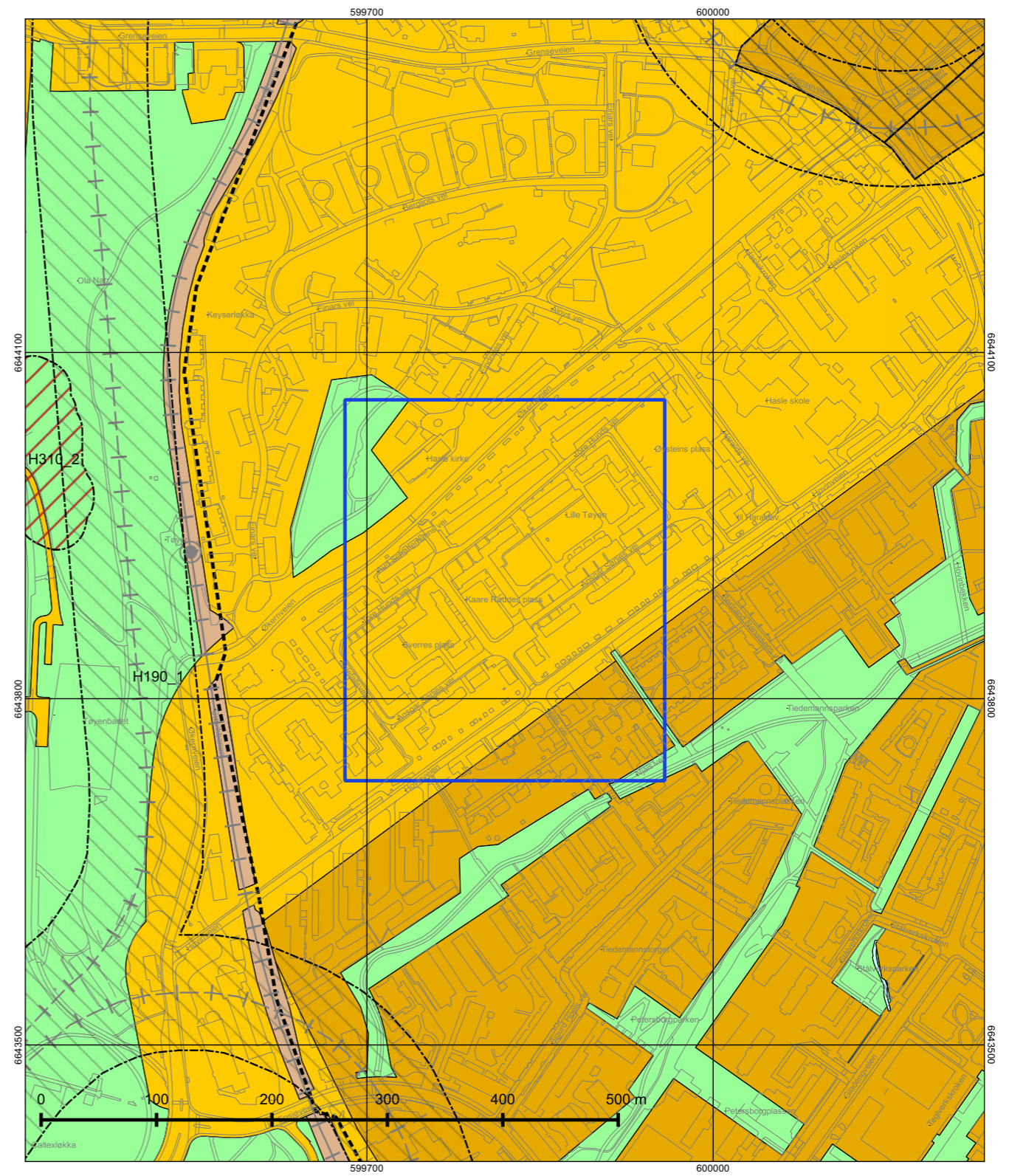
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal med høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 22.01.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>							
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">PlottID/Best.nr: 326532/ 86504245</td> <td style="width: 50%;">Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Adresse: ANSGAR SØRLIES VEI 13</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gnr/Bnr: 128/48</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Kommentar:</td> </tr> </table>	PlottID/Best.nr: 326532/ 86504245	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV	Adresse: ANSGAR SØRLIES VEI 13		Gnr/Bnr: 128/48		Kommentar:
PlottID/Best.nr: 326532/ 86504245	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV								
Adresse: ANSGAR SØRLIES VEI 13									
Gnr/Bnr: 128/48									
Kommentar:									



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 22.01.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Naturmangfold</b>		<p>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.</p>	
	<p>– 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.</p>			
	PlottID/Best.nr: 326532/ 86504245	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV		Kommentar:
	Adresse: ANSGAR SØRLIES VEI 13			
Gnr/Bnr: 128/48				



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 22.01.2025 Målestokk 1:3000 Koordnatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 326532/86504245 Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV</p>	<b>Kommuneplanen 2015–2030</b>		
	<p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p>		
	<p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <a href="https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a></p>		
	<p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p>		
<p>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.</p>			
<p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>			

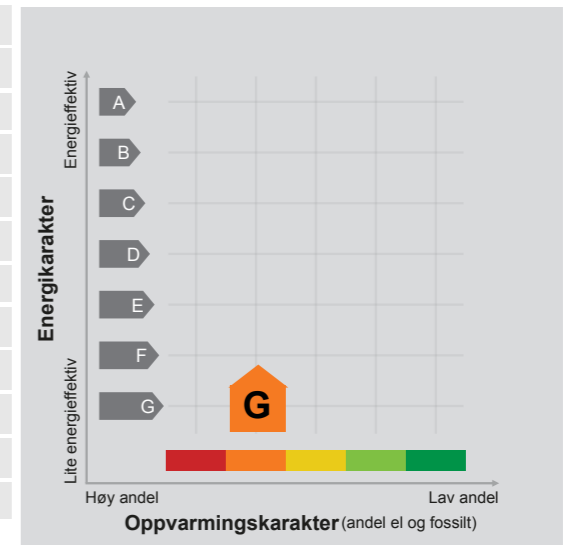
## Tegnforklaring - kommuneplan

----- 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

## ENERGIATTEST



Adresse	Ansgar Sørli's vei 13
Postnummer	0576
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80285965
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	43d5e865-4aac-4576-aa5c-de04bf3c142b
Dato	18.04.2023



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister

- Etterisolering av yttervegg
- Etterisolering av kjellervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	1920
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	128
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ansgar Sørli's vei 13  
Postnr/Sted: 0576 OSLO  
Bolignr: H0101  
Dato: 18.04.2023 17:04:43  
Energimerkenr: 43d5e865-4aac-4576-aa5c-de04bf3c142b

Gårdsnr: 128  
Bruksnr: 48  
Seksjonsnr: 0  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 80285965

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 5: Montering tetningslister

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

### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

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

### Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

## Brukertiltak

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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



### **Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 11: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 13: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 15: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### **Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 17: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 19: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

# Nabolagsprofil

Ansgar Sørliies vei 13 - Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 294 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Hasle kirke Linje 60	4 min	0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	8 min	0.6 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min	0.8 km
Sofienberg Linje 17	17 min	1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	2.9 km

## Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 748 elever, 32 klasser	7 min	0.5 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	13 min	0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	13 min	0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	14 min	1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	16 min	1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min	1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	21 min	1.6 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

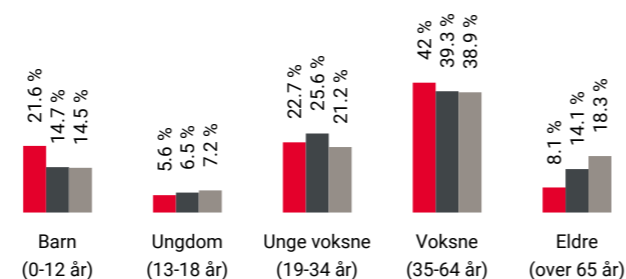


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min	0.5 km
Espira Marienfryd barnehage (1-5 år) 115 barn	7 min	0.5 km
Normannsløkka barnehage	8 min	

## Dagligvare

Joker Tiedemannsbyen Søndagsåpent	5 min	0.4 km
Rema 1000 Hovin	6 min	

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil



Kollektivtilbud  
Veldig bra 90/100



Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

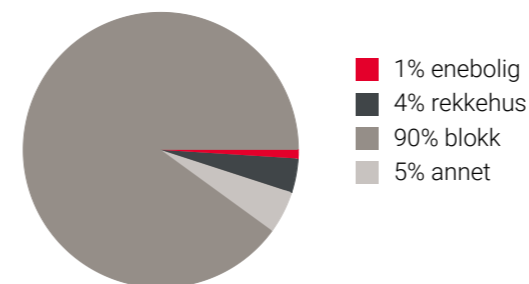


Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

## Sport

Lille tøyen Ballspill	3 min	0.2 km
Caltexløkka Fotball	9 min	0.7 km
Fresh Fitness Ensjø	10 min	
SATS Hasle	11 min	

## Boligmasse



«Fantastisk sted å bo med barn!»

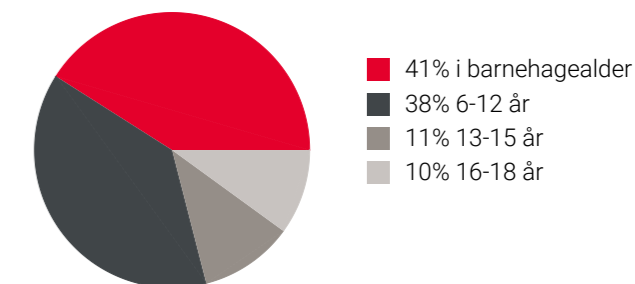
Sitat fra en lokalkjent



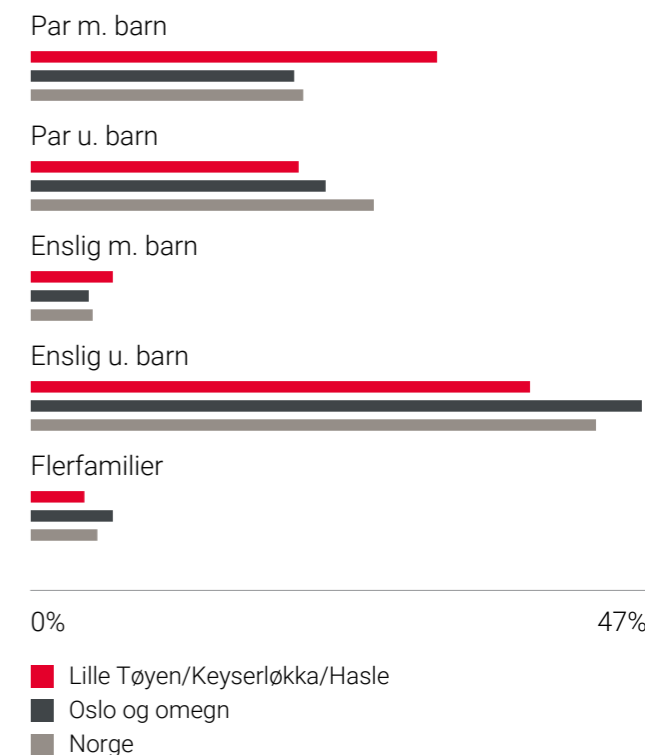
## Varer/Tjenester

Hasle Torg	11 min
Apotek 1 Ensjø	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

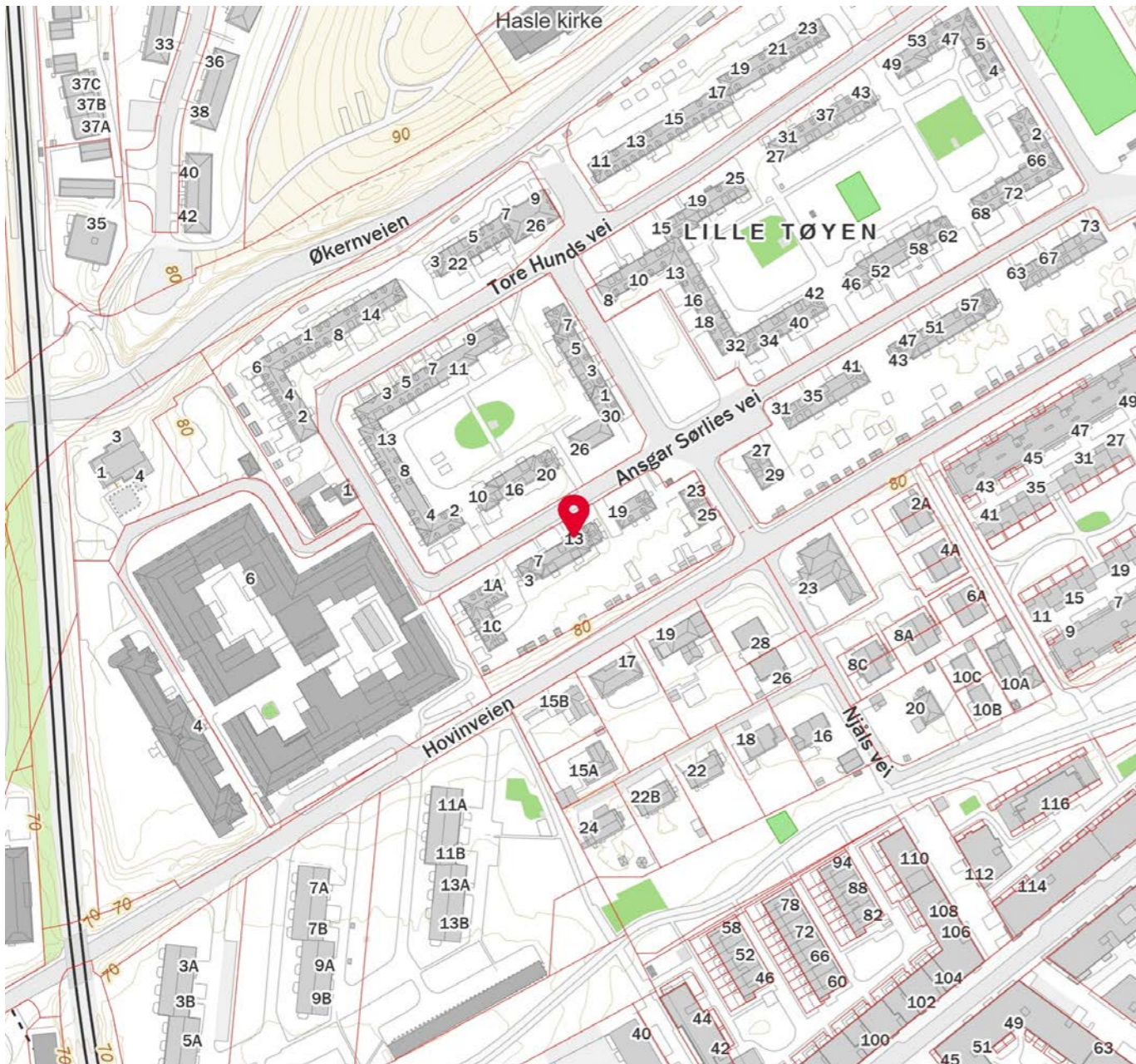
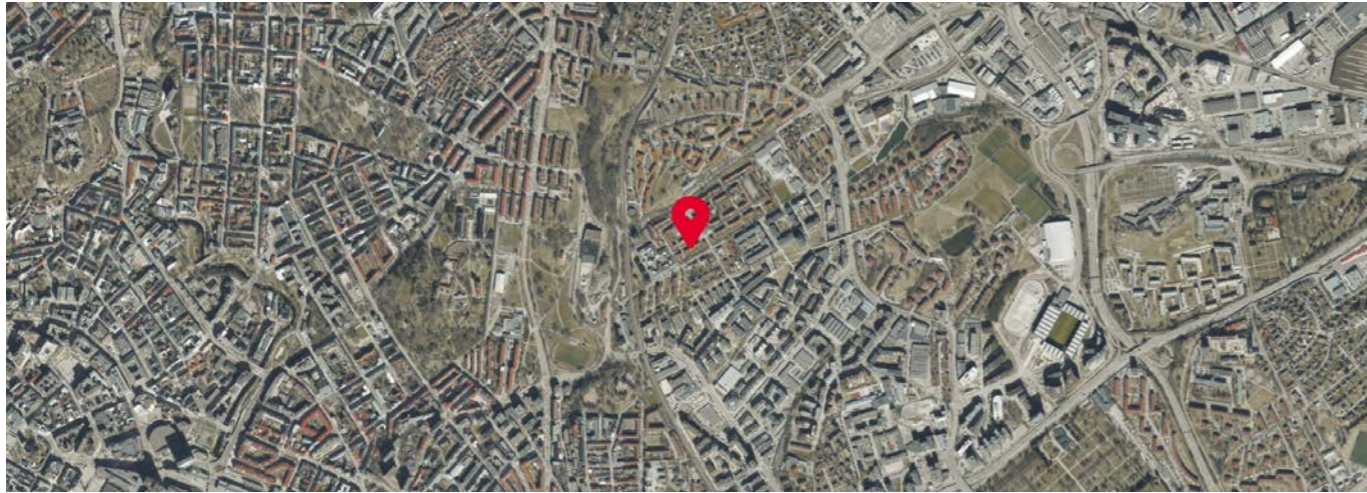


## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle	Oslo og omegn	Norge
Gift	24%	33%	
Ikke gift	67%	54%	
Separert	7%	9%	
Enke/Enkemann	1%	4%	



## 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 eignedom (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-antennor 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.

# Boligkjøperforsikring

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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

- 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- 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 kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
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](http://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](http://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](mailto: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 eiendomsmegeklerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 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. Megleren vil oppfordre til gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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 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.
6. 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.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. 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.

## 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.



**aktiv.**  
Tar deg videre