



Jurist / partner / daglig leder

Stein Christian Dykesteen

Mobil 489 92 003
E-post stein.christian.dykesteen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 16 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 57 414,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 16 766 976,-
Felleskostn.: Kr 5 295,-
Årlig festeavgift: Kr 742 060,-
Selger: Hedda Heldal
Frode Tobias Bjerke

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1918
BRA-i/BRA Total 130/130 kvm
Tomtstr.: 54563.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 128, bnr. 48
Andelsnr.: 86
Oppdragsnr.: 1006250114

Deres nye
drømmehjem?

Drømmer dere om urban landsbyidyll? Her er muligheten til å skaffe seg en av de mest attraktive, store boligene i Lille Tøyen Hageby.

Pent opparbeidet hage vendt inn mot indre gård, samt nordvestvendt forhage på fremsiden. Meget populær beliggenhet, stille og tilbaketrukket, en kort rusletur fra sentrum.

- Tiltalende rekkehus over 4 etasjer med unik intern beliggenhet
- Frodig, skjermet hage med fint utsyn og mange soltimer
- Omfattende ombygget og oppgradert 23-25
- Godkjent med sprinkling
- Gjennomgående meget god standard
- Gjennomført med fine detaljer i alle etasjer
- Gjennomtenkt, smart og fleksibel planløsning
- Pent bad fra 2011 med badekar i kjeller
- Stort kjøkken med praktiske løsninger
- Store vindusflater sørger for mye naturlig lysinnslipp
- To kjellerboder
- Barnevennlig



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen59

Egenerklæring 118

Energiattest 138

Nabolagsprofil..... 149

Forbrukerinformasjon 220

Budskjema 221

Velkommen inn!



Separat WC

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 Haveby, 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 oppvekstsvilkår 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

Div. skjevheter i bygget/etasjeskillere, som må forventes i bygg fra denne tiden

Vinduer
Loft: Vinduer fra ca.2024 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblete ytter-rammer.
Vinduene er produsert i 2022.
2. etg: Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblete ytter-rammer.
1. etg: Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblete ytter-rammer.
Kjeller. Vinduer fra 1987. Eldre og små vinduer i bad, antatt fra 1970-tallet

Dører
Boligen har 2 stk. inngangsdører.
Dett er eldre fyllingsdører som er malt, og med glassfelt.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Rune Kristiansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Arbeider relatert til sprinkelanlegg gjort av faglært.
Malearbeider er gjort selv. Må påberegne noe vedlikehold av malte fliser. Forrige eier bygde ut baderom i kjeller ved utgraving og utbygging i 2011. Dette ble gjort ved Rørmont
AS og Lodur Bygg AS. Byggemeldt med ferdigattest.
Arbeid utført av Spikern Bygg / Vangsøy Rørteknikk

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Forrige eier: "Det ble lagt helt nytt tettesjikt, siden hele etasjen ble bygget på nytt (2011)"

2.2. Er arbeidet byggemeldt?
Sprinkelanlegg var endel av større byggemelding for utbygging av loft. Utgraving og ombygging av kjeller ble byggemeldt i 2011 av tidligere eier.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ved endring av himling i 1etg oppdaget vi at en tidligere eier hadde fjernet bæring mellom første og andre etasje.
Avvik ble meldt til styret i borettslaget, med utbedring også dokumentert til de. Spikern Bygg med ingeniør utbedret dette med ny ståldrager og jekket opp så godt det lot seg gjøre. Boligkjøperforsikring dekket utgiftene.
Utover dette oppleves skjevheter hva typisk på Lille Tøyen.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Se skjeggkre under - Sølvkre i kjeller

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Observert enkeltvis ved et par anledninger i starten av 2025. Sameiet har forsikring på dette så kontaktet driftsleder. Fikk beskjed om å sette ut feller for å forstå omfang, må være litt for at de skal ta tak i det. Satt ut feller i

alle etasjer, har ikke fanget noen skjeggkre med de.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el

utført av møbelsnekker på loft

- Sprinkelanlegg
- Nye premium vinduslister i alle rom i 2.etg og loft
- Nye og like gulv i 1.,2., og 3. etg (2023/2024)
- Nytt gulv i kjeller 2023 med gulvvarme
- Nymalte vegger + tak i samtlige etasjer (2023 + 2024)
- Stort kjøkken med praktiske løsninger
- Pent bad fra 2011 med badekar i kjeller
- Tegninger for å etablere bad i 2. etg (her er det i dag eldre wc)
- Store vindusflater sørger for at boligen oppleves som lys
- Gjennomgående med pent utsyn og utsikt mot hagebyen
- Sikringsskap med automatsikringer
- Mulig å montere moderne vedovner for varme og hygge
- To kjellerboder
- Yttertaket byttet i regi av borettslaget
- Store grøntarealer mellom boenhetene
- Godt bomiljø
- Barnevennlig
- Ingen dokumentavgift

Boligen har meget fleksibel planløsning og inneholder over fire plan:

1. etasje:

Hage/ uteplass ved inngangsparti med plass til sykkelparkering.

Pen entré med garderobe for sko og yttertøy.

Første etasje har en åpen løsning med kjøkken og spiseplass i naturlig tilknytning til hverandre.

Her er det lagt til rette for både hverdagsbruk og til fest.

Kjøkkenet har praktisk utforming med benkeplass og skap, og det er god plass til stort spisebord.

Mot baksiden er det et eget inngangsparti som gir

adkomst til hagen som vender mot indre gårdsrom.

2. etasje:

I andre etasje er det tre soverom og wc.

Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobe.

Flott utsyn mot hagebyen fra soverommet.

Soverom nr. 2 med plass til skrivebord/kommode og seng.

Soverom nr. 3 med plass til skrivebord/kommode og seng.

De to mindre soverommene har luftig utsikt over indre gård, med bl.a stor lekeplass i synsvidde.

Plassbygd skap på det ene soverommet.

Eldre wc med tegninger for å etablere nytt bad.

3. etasje (loft):

Vakker loftstue med 2 arker.

Gjennomført med flotte detaljer.

Flott takhøyde, nydelig lys og pent utsyn.

Underetasje:

Kjellerstue innredet med sofa og kommode, Romslig, flislagt bad med badekar, toalett og servant.

Praktisk bod med smarte løsninger for lagring.

Bod / teknisk rom med varmtvannsbereder.

Hagen / uteplassen:

Hagen er virkelig noe for seg selv - velholdt med god plass til sittegruppe og grill.

Den er flott opparbeidet og pent beplantet, her er det prydbusker, blomster og busker. Hagen ligger skjermet på baksiden av huset og har fine solforhold, fra morgen til ettermiddag. På fremsiden av huset er det også en nordvestvendt forhage med plass til møbler og lagring.

Boligens særpreg:

Leiligheten fremstår stilig, lys og gjennomført.

Tilt

Det er montert et rør i rør opplegg i boligen.
Dette er ført til en samlestock, plassert inne i bod.

Stoppekran
Hovedstoppekran montert bak luke i vegg i bad i kjeller.

Ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon:
Tilluft til boligen: Spalteventiler i vinduer i 1. etg. 2. etg. og på loft.
I kjeller er det ikke tilluftsmulighet.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder fra 2009.
Plassering: i bod i kjeller.
Er det montert automatisk vannstopper, hvis berederen står i rom uten sluk: Nei.
Bereder er plassert i rom uten sluk.

Elektrisk anlegg
Sikringskap på loft:
Nytt skap med hovedsikringer på 3 x 40 amp.
I tillegg en kurs for loftet med jordfeilautomat.

Sikringsskap plassert i soverom i 2. etg.
Sikringer: Jordfeilautomater.
10 amp: 1 kurs.
13 amp: 4 kurser.
16 amp: 6 kurser.
20 amp: 1 kurs.

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:

Vinduer
Årsak / Konsekvens:
Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Vinduer har normal brukslitasje ut i fra alder, og vurderes til TG-2.
De gamle kjellervinduene i badet, har mer brukslitasje en de øvrige vinduene.
Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.
Man må være klar over at eldre vinduer ikke har samme isolasjonsevne som moderne vinduer.
I følge husordensreglene bytter borettslaget vinduer og balkongdører etter behov, og det gjøres en vurdering på hvilke som skal byttes, og når.

Inngangsdører
Årsak / Konsekvens:
Dørene har normal brukslitasje, og gis TG-2 for dette og for alder.
Forventet brukstid på dører er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Man må være klar over at disse dørene ikke har samme isolasjonsevne/ tetthet som dagens dører.
Det vil være noe trekk fra dørene.
Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier og i samarbeide med borettslaget.
I følge husordensreglene bytter borettslaget vinduer og dører etter behov, og det gjøres en vurdering på hvilke som skal byttes, og når.

Bad kjeller:
Overflater - Gulv
Årsak / Konsekvens:
Det er noe avflassing på fliser som er malt.
Konsekvens: Dette vurderes til kun å ha en kosmetisk betydning.

Overflater - Vegger
Årsak / Konsekvens:
På yttervegg ble det flere steder registrert horisontale riss/sprekker i flisfuger.
Årsak til dette er ikke kjent.
Disse rissene/sprekkene er ikke i dusjonen, så de vil ikke påvirke badets tetthet..
Avviket er i grenseland mellom TG-2 og TG-3.
Nærmere kontroll anbefales.
Konsekvens: Sprekker i yttervegg kommer fra bevegelse i konstruksjonen.
Forholdet kan utvikle seg videre med ytterligere oppsprekking. Om det har gjort skade på tettesjikt er ikke mulig å konstatere.
I tillegg er det montert en provisorisk treplate

Takoverflater.
Årsak / Konsekvens:
Det er stedvis noe gjenstående oppussingsarbeider og belistningsarbeider.

Veggoverflater.
Årsak / Konsekvens:
Det er stedvis noe gjenstående oppussingsarbeider og belistningsarbeider.
Disse blir ikke spesifisert.

Kjøkken:
Innredning
Årsak / Konsekvens:
Kjøkkenet er av noe eldre dato, og har normal brukslitasje.
Det vurderes til TG-2.
Konsekvens: Forholdet vurderes til kun å ha kosmetisk betydning. Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.
Ventilasjon
Er det montert ventilator over kokesone: Ja. ført til luftpipe.

Automatisk vannstopper
Det er ikke montert automatisk vannstopper.
Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.

Komfyrvakt
Det er ikke montert komfyrvakt over kokesone.
Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt

grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.

Etasjeskiller
Årsak / Konsekvens:
Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/ dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.
Hvis det måles over 3 cm. skjevhet i et valgt rom, eller over 2 cm. på en avstand av 2 meter, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.
Loft: Ingen vesentlige skjevheter registrert. Loftet ble opprettet med avrettingsmasse i 2024.
2. etg:
I ett soverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5-2 cm.
I ett soverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2,5 cm.
1. etg:
I Kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens av dette avviket, og det er ikke behov for tiltak. Hva som evt. skal gjøres, må vurdere av ny eier.
Men avvikene skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.

Innvendige trapper
Årsak / Konsekvens:
Ny trapp til loft: TG-1.

De øvrige trappene har brukslitasje, og vurderes til

TG-2.
Trapp til kjeller er noe bratt, og det er lav takhøyde i nedre del av trappen.
Gulv i kjeller er fjernet, og det er derfor høyere opptrinn på det nederste trappetrinnet.
Det er ikke montert håndløpere på begge sider av disse trappene.
Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.
For å tilfredsstille sikkerhetskrav, må håndløper på hver side av trappene monteres.

Radon
Årsak / Konsekvens:
Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.
Det er ikke opplyst om

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.
Beredere som er over 15 år, blir vurdert til TG-2.
Denne berederen er nå ca. 16 år gammel, og vurderes derfor til TG-2.
Konsekvens: Beredere har begrenset levetid. Man må være klar over alder.

Elektriske anlegget
Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet elkontroll.
Avvik som utløser TG-2: Det er ikke fremvist samsvarserklæring/dokumentasjon for el-arbeider utført før ombygging av loftet.
MERK: For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.
Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.

Forhold som har fått TG3:
Drenering og fuktsikring
Årsak / Konsekvens:
Avvik 1: Dreneringen er nå over 100 år, og har nå utlevd sin levetid.
TG-2 settes for alder.

Avvik 2 gjelder registrert fukt grunnmur.
Det ble registrert forhøyede fuktverdier der det ble utført hulltaking.

Dette må ansees som normalt i bygg fra denne tiden, hvor det ikke er gjort utvendige tiltak.
De registrerte avvik tyder på at dreneringen ikke er fungerende. Dette skal i følge instruks, vurderes til TG-3 i rapporten.
Det er også kapillært oppsug fra grunnen.
Anbefalt tiltak:
Hvis det registreres fukt i grunnmur, vil dette utløse en TG-3 i følge gjeldende instruks..
Det er vanskelig å gjøre tiltak, da man ikke kan gjøre drenerings/fuktsikringsarbeider i en enkelt bolig.
Dette må sees i sammenheng med den øvrige bygningsmassen i borettslaget.
Kommentar til estimert kostnad:
Det settes derfor ingen estimert kostnad. Dette betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre forholdet, men at det er umulig å gi et eksakt kostnadsestimat.
Borettslaget vurderer drenerings/fuktsikringstiltak, men dette er foreløpig ikke vedtatt. Og hvis/eller når dette kan bli gjort, er ikke kjent.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking: I kjeller skal det i følge gjeldende instruks, gjøres hulltaking for kontroll inne i utforede yttervegger, hvis det ikke allerede er påvist fukt i grunnmur.
Det ble gjort hulltaking i yttervegg i kjellerstue.
Årsak / Konsekvens:
Det ble da registrert at det er noe fuktighet inne i de utforede kjellerveggene.

Dette skal i følge gjeldende instruks, vurderes med TG-3.
Det ble her også registrert at det er benyttet plastfolie i ytterveggen.
Dette er ikke en anbefalt/fagmessig løsning, og den kan forårsake fuktproblematikk i utforede kjellervegger.
Utforede kjellervegger er alltid å anse som en risiko-konstruksjon, hvis det ikke er gjort utvendige fuktsikringstiltak.
Det kan bli råteskader i organisk materiale, som. f.eks. bindingsverk.
Anbefalt tiltak:
Det anbefales alltid at det benyttes fliser/gulvvarme på gulv, og åpne murvegger med pustende maling, i kjeller fra denne tiden hvor det ikke er gjort utvendig fuktsikring.
Denne løsningen vil ikke stoppe fuktproblemet, men man vil da ha oversikt/bedre kontroll med forholdet.
Nærmere kontroll av kjeller anbefales.
Kom

Det skal være en åpen ventil i luftepipen som vil sørge for permanent avtrekk. Dette avviket blir vurdert med TG-2. Avvik 4: Det er ikke avtrekksmulighet fra loftet. Konsekvens: De registrerte avvikene vil påvirk boligen ventilasjon/ luftkvalitet.

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon. Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger. Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler. Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2. Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjøre tiltak for å utbedre ventilasjonssystemet i boligen. Kommentar til estimert kostnad: Kostnad til utbedring er vanskelig å sette da endelig løsning ikke er kjent. Nærmere kontroll/kartlegging og oppgradering av ventilasjonene i boligen bør gjøres. Det settes et kostnadsestimat på kr. 10.000,- til kr. 20.000,- Dett er kun for en nærmere kontroll. Kostnader til utbedring/oppgradering er ikke tatt med da omfanget må avklares.

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:
Taklampe på kjøkkenet.
Speilet på badet i 2.et.

Hvitevarer kan eventuelt avtales privat mellom selger og kjøper.

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 i overkant av 80 parkeringsplasser. Kommunene har også satt opp to plasser ved Kåre Røddes plass til kollektiv leie.

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

Beboere som ønsker parkeringsplass kan søke om dette gjennom borettslagets hjemmeside (www.lilletoyen.no). Parkeringsplassene tildeles

etter ansiennitet i borettslaget. Det er stor interesse for plasser, og ventelisten er lang.

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

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. 86 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
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

07.01.1954 - Dokumentnr: 198 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprett

Oppsummering av bygningens tilstand

Andel 86	
TG 0 1 stk	Branntekniske forhold Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
TG 1 8 stk	Takkonstruksjon Takkonstruksjon Innvendige overflater Takoverflater. Gulvoverflater. Innerdører. El-varme. Etasjeskiller og gulv på grunn Gulv på grunn Bad - Kjeller Overflater - Himling Tekniske anlegg, VVS-anlegg - stoppekran Stoppekran
TG 2 15 stk	Vinduer og ytterdører Vinduer Inngangsdører. Toalett (ikke våtrom) - 2. etg. Wc Innvendige overflater Veggoverflater. Kjøkken Innredning Etasjeskiller og gulv på grunn Etasjeskiller Innvendige trapper Innvendige trapper Radon Radon Tekniske anlegg, VVS-anlegg - rør-opplegg Rør-opplegg.

TG 3 4 stk	Elektrisk anlegg Helhetsvurdering av det elektriske anlegget Bad - Kjeller Overflater - Gulv Overflater - Vegger Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) Sanitærutstyr / armaturer og innredning Tekniske anlegg, VVS-anlegg - varmtvannsbereder Varmtvannsbereder
TG IU 1 stk	Bad - Kjeller Kontroll i tiliggende konstruksjoner
Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand 08.08.2025 ble det gjort ny utskrift av rapport, etter opplysninger fra selger om mindre utbedringer i boligen.	
Oppdr	

Tore Hunds vei 51

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 86 Aksje/Andelsnr.: 86

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Bygning 1			
Arealskjema			
Etasje	BRA (m²)	P-rom (m²)	S-rom (m²)
	130	123	7
Romfordeling - BRA			
Etasje	P-Rom	S-Rom	

Tore Hunds vei 51

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 86 Aksje/Andelsnr.: 86

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Rekkehus	

Bygningsbeskrivelse

Andel 86

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Det er felles vann/avløps-ledninger i borettslaget.
Dette faller inn under felles vedlikeholdsansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring

Drenering/fuktsikring er i hovedsak fra byggeåret.

Årsak / Konsekvens:

Avvik 1: Dreneringen er nå over 100 år, og har nå utlevd sin levetid.
TG-2 settes for alder.

Avvik 2 gjelder registrert fukt grunnmur.
Det ble registrert forhøyede fuktverdier der det ble utført hulltaking.
Dette må ansees som normalt i bygg fra denne tiden, hvor det ikke er gjort utvendige tiltak.

De registrerte avvik tyder på at dreneringen ikke er fungerende. Dette skal i følge instruks, vurderes til TG-3 i rapporten.
Det er også kapillært oppsug fra grunnen.

Anbefalt tiltak:

Hvis det registreres fukt i grunnmur, vil dette utløse en TG-3 i følge gjeldende instruks..

Det er vanskelig å gjøre tiltak, da man ikke kan gjøre drenerings/fuktsikringsarbeider i en enkelt bolig.
Dette må sees i sammenheng med den øvrige bygningsmassen i borettslaget.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes derfor ingen estimert kostnad. Dette betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre forholdet, men at det er umulig å gi et eksakt kostnadsestimat.
Borettslaget vurderer drenerings/fuktsikringstiltak, men dette er foreløpig ikke vedtatt. Og hvis/eller når dette kan bli gjort, er ikke kjent.

Generert via nettsiden byggekost.no · Levert av Pro Verk AS · ORG NR: 920 814 921
Kontakt: post@proverk.no

Pro Verk AS

Side 11 av 32

Tore Hunds vei 51

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 86 Aksje/Andelsnr.: 86

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 18.06.2025

Utskrift: 29.08.2025

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@rune kristiansentakst.no

Telefon: 90923760

Tore Hunds vei 51

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 86 Aksje/Andelsnr.: 86

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Rune Kristiansen
Adresse: Maridalsveien 300
Opprettet: 18.06.2025
Utskrift: 29.08.2025
Foretaksnr.: 977462568
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer

Loft: Vinduer fra ca.2024 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblete ytter-rammer.
Vinduene er produsert i 2022.
2. etg: Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblete ytter-rammer.
1. etg: Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblete ytter-rammer.
Kjeller. Vinduer fra 1987. Eldre og små vinduer i bad, antatt fra 1970-tallet

Årsak / Konsekvens:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Vinduer har normal brukslitasje ut i fra alder, og vurderes til TG-2.
De gamle kjellervinduene i badet, har ut i fra alder mer brukslitasje en de øvrige vinduene.

Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.
Man må være klar over at eldre vinduer ikke har samme isolasjonsevne som moderne vinduer.

I følge husordensreglene bytter borettslaget vinduer og balkongdører etter behov, og det gjøres en vurdering på hvilke som skal byttes, og når.

TG 2

Inngangsdører.

Boligen har 2 stk. inngangsdører.
Dett er eldre fyllingsdører som er malt, og med glassfelt.

Årsak / Konsekvens:

Dørene har normal brukslitasje, og gis TG-2 for dette og for alder.
Forventet brukstid på dører er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Man må være klar over at disse dørene ikke har samme isolasjonsevne/ tetthet som dagens dører.
Det vil være noe trekk fra dørene.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier og i samarbeide med borettslaget.<

