

aktiv.





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 10 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 44 516,-
Omkostn.: Kr 9 222,-
Total ink omk.: Kr 10 553 738,-
Felleskostn.: Kr 3 755,-
Årlig festeavgift: Kr 752 003,-
Selger: Anita Sæbø
Jostein Amli

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1919
BRA-i/BRA Total 92/92 kvm
Tomtstr.: 54563 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 128, bnr. 48
Andelsnr.: 280
Oppdragsnr.: 1006240174

Deres nye hjem?

Drømmer du om en moderne hagebyleilighet over to etasjer som gir deg en ekte storbyfølelse? Ønsker du en flott uteplass hvor du kan slappe av, samtidig som du har kort vei til alt sentrum har å tilby? Da kan dette være boligen for deg!

- Lys og lekker hagebyleilighet over to plan
- Moderne og stilren, med klassiske detaljer som synlige takbjelker
- Pent opparbeidet hage med fine soltimer og beplantning
- Gjennomgående god standard - gjennomført i begge etasjer
- Store vindusflater sørger for lys og luftig romfølelse
- God takhøyde og sjarmerende dype vinduskarmen i 2.etasje
- Tidsriktig fargepalett
- Smart og romslig planløsning
- Sosial stue-kjøkkenløsning med hyggelig spise plass
- Innbydende og delikat flislagt bad
- Effektiv vedovn i stue
- Dobbel utebod
- God intern beliggenhet
- Ingen dok.avgift



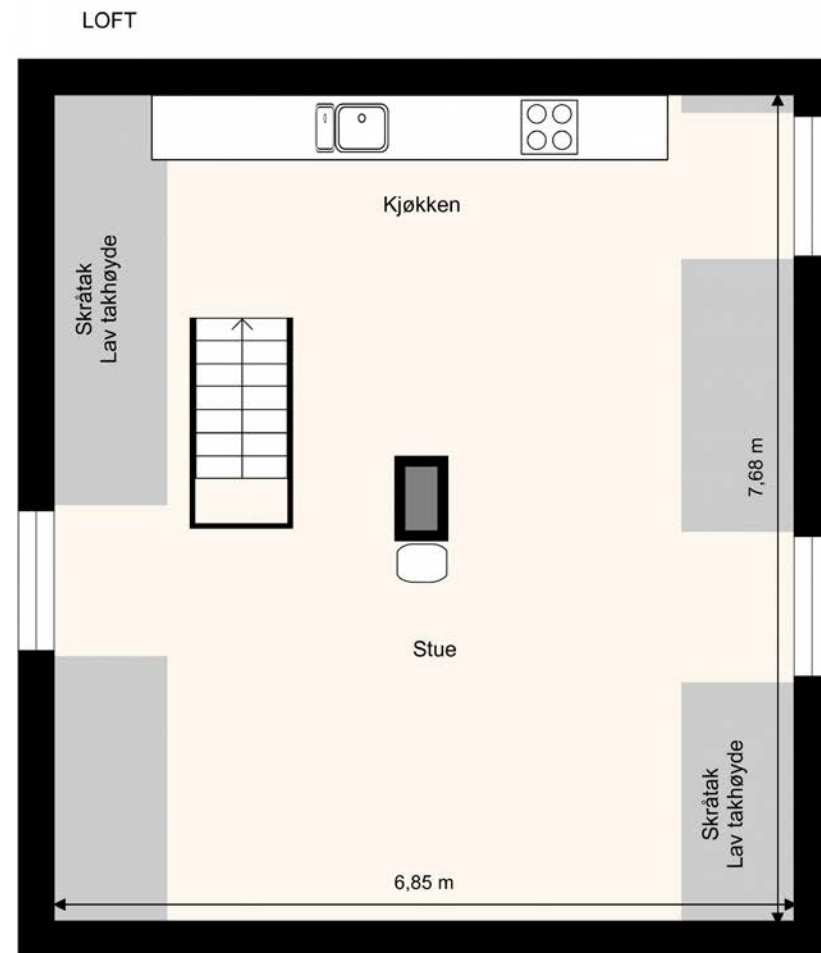
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	34
Egenerklæring	79
Forbrukerinformasjon	174
Budskjema	175



Loftsplan

Rune Kristiansen Takst AS
Aud Schønemanns vei 35. Oppdrag 1416.



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innvegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

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





Lys og lekker leilighet med moderne standard. Stuen er av god størrelse med fin plass til sofagruppe, salongbord samt annet ønsket møblement.



For mange er kjøkkenet hjerte i boligen, og her er det ingen unntak!



Den åpne stue/kjøkkenløsningen gir en sosial atmosfære.

2. etasje

Rune Kristiansen Takst AS
Aud Schønemanns vei 35. Oppdrag 1416.

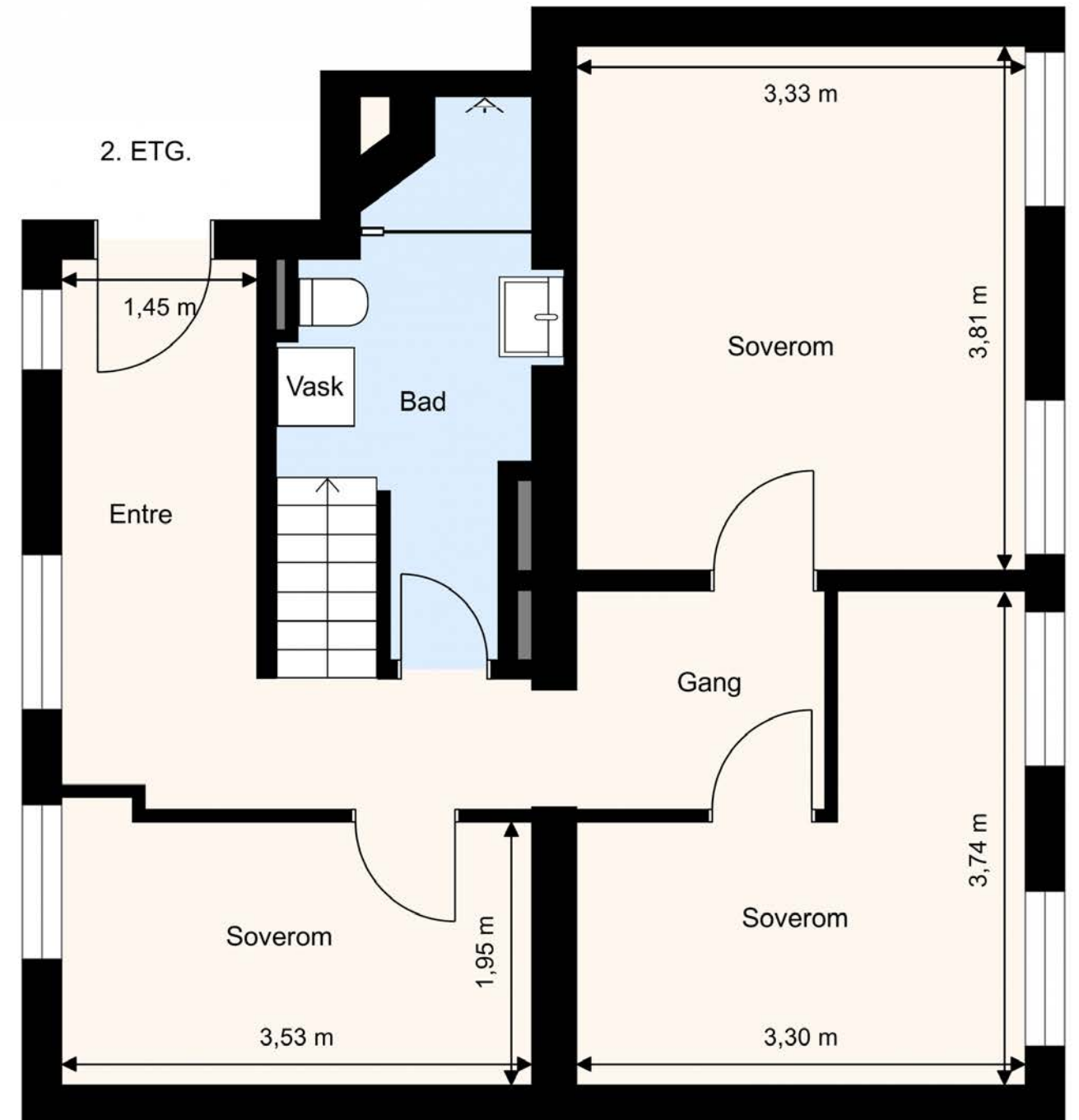


Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens plantøsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

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

Alternativ tegning



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO



Trapp ned boligens 2.etasje.





Boligens bad er delikat og romslig.



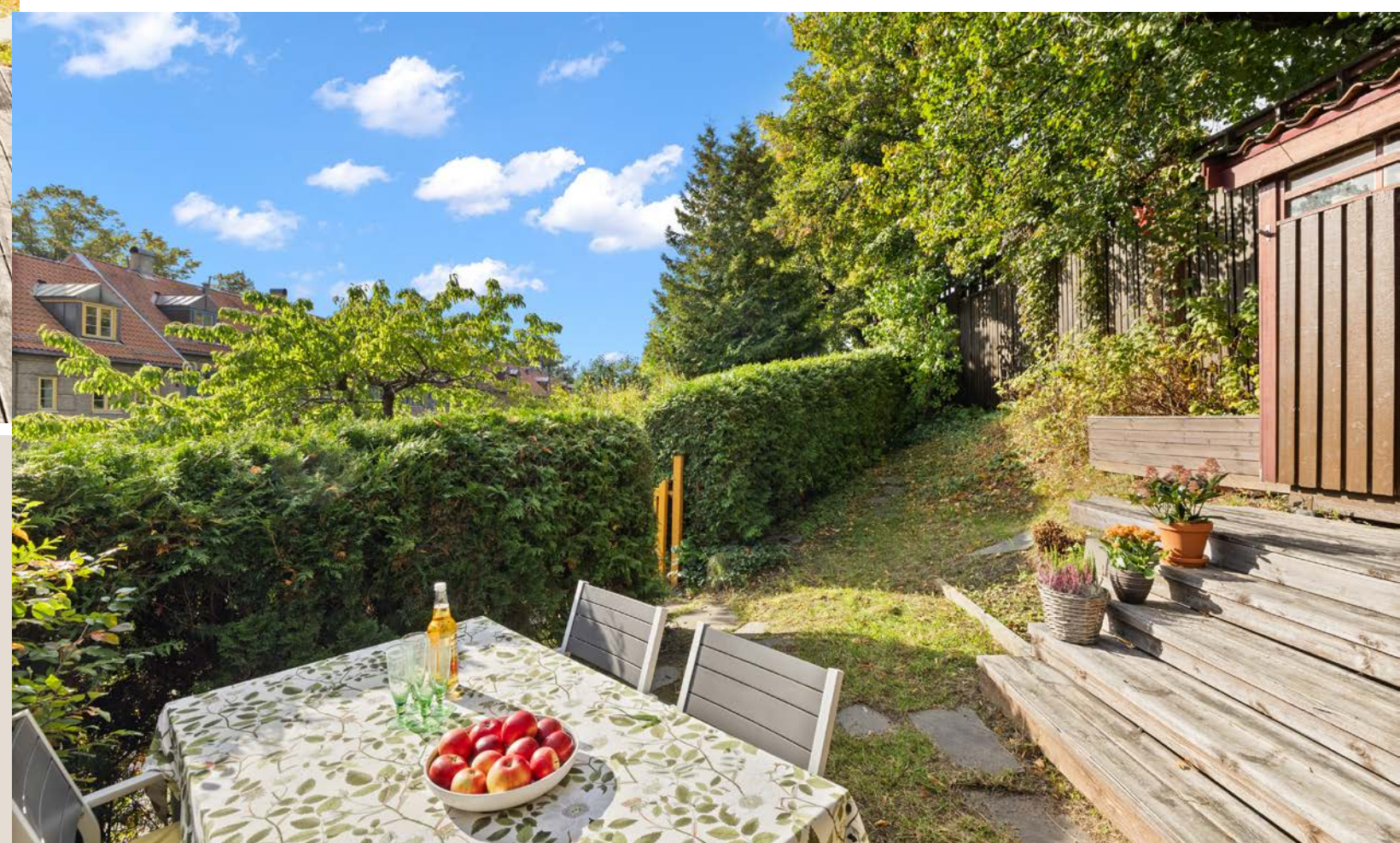
Soverom I - Tiltalende med fine detaljer og tidsriktige farger.



Soverom II - romslig og gir rikelig med plass til ønsket møblement



Soverom III - Egner seg godt som barne-/gjesterom eller kontor.

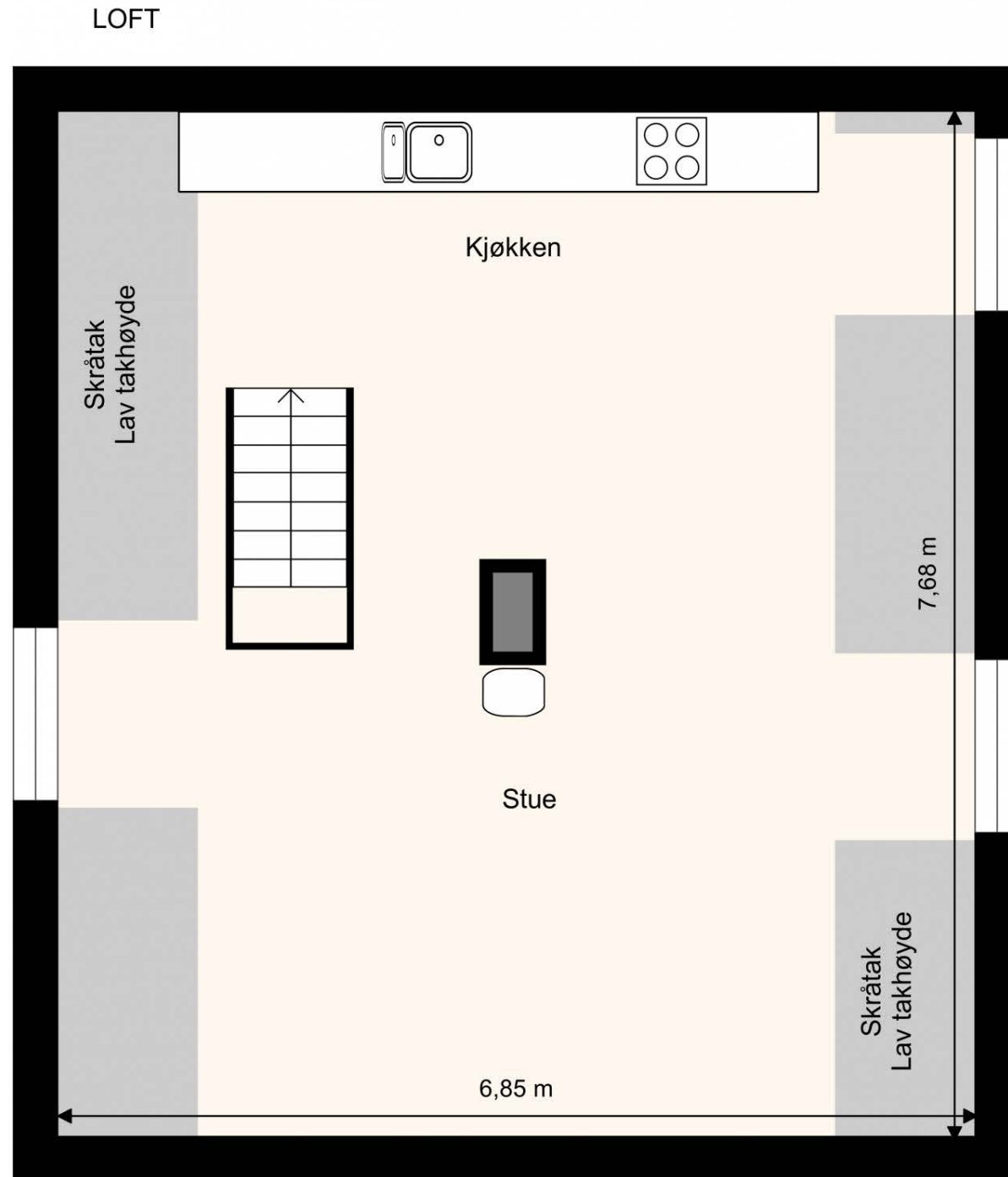


Hagen er pent opparbeidet og ligger skjernet til som gir rom for både privatliv og selskap.



En idyllisk beliggende leilighet i unike og populære Lille Tøyen Hageby. Lille Tøyen Hageby er spesielt attraktiv, og ligger på en høyde mellom Tøyen og Hasle.

Rune Kristiansen Takst AS
Aud Schønemanns vei 35. Oppdrag 1416.



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Felles plantegning..

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.

Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen



**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: 92 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

2. etasje

BRA-i: 51 m² Bad, entré, gang, 3 soverom

3. etasje

BRA-i: 41 m² Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Tre-terrasse på ca. 25 kvm., pluss areal til bod og foran bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i 2. etg. er målt til ca. 270 cm.

Den gamle trappen opp til loftet, blir benyttet som en felles bod med naboen. Tilgang fra trappeoppgangen.

Rommene bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.

Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et oppholdsrom, selv om det ikke tilfredsstillende formelle krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom, kontor m.m.

Denne leiligheten er vesentlig ombygget i forhold til opprinnelig planløsning. Loftet er innredet og slått sammen med 2. etg.

Disse arbeidene er ikke byggemeldt, eller godkjent. Hvilke krav som kan bli stilt ved en evt. byggesøknad er ikke vurdert i denne rapporten.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

54563 m²

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.

Etter hageplanen har denne boligen bruksrett til hageparsell som er meget pent opparbeidet. Parsellen ligger ved støyskjermen mot Økernveien, og på kommunens tomt.

Styret behandlet spørsmål knyttet til hager mot Økernveien hvor deler av hagene ligger utenfor borettslagets festede tomt på styremøte 7. desember 2017. Styret fattet da følgende vedtak i sak 67/2016:

Vedtak: Styret er av den oppfatning at et foreløpig ikke er grunn til å tro at støyskjermen mot Økernveien vil bli flyttet eller revet. Likevel anerkjenner vi behovet for beboerne til å ha trygghet for sine hagearealer. Styret har derfor vedtatt at det skal utarbeides en plan for mulige erstatningsområder dersom hagene blir redusert av kommunens handlinger, som kan iverksettes dersom behovet oppstår. I tillegg sjekker vi med Plan- og bygg om tomtegrensene og mulighetene for å få endra tomtegrensene/at støyskjermen står der den står også i fremtiden.

Styret har ikke foreløpig foretatt seg noe mer, men det er altså klart at styret vil at hagene skal bli flyttet inn på hagebyens tomt dersom det senere skulle bli behov for dette. For mer info. kfr. megler.

Årlig festeavgift

Kr 752 003

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 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 tilbaketrukkne 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 nærrområdet. 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 Øysteins plass på enden av bygget. Det vil bli skiltet ved fellesvisning. Se vedlagt kartskisse for kjørebekrivelse 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 m² på ett plan, mens tre-roms leilighetene gikk over to etasjer og var på ca. 80 m², 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.lilleyoyen.no)

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Espira Mariefryd
- Teglverket barnehage
- Stålverkskroken barnehage
- Kulturparken barnehage
- Keyserløkka barnehage
- Bellevue barnehage

Skolekrets

Skoler

- Hasle skole (1-7 kl)
- Teglverket 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). Trafikkknutepunktet Carl Berner har i tillegg busstilbud med ruter til de fleste deler av byen, nattbuss og trikk. Tøyen jernbanestasjon er også innen gangavstand.

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus/lavblokk-bebyggelse oppført i ca. 1920. Fundamentering: Antatt fundamentert til faste masser.

Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

Yttervegger: Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket/slemmet tegl. Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon teknet med takstein.

Etasjeskillere: Tre-bjelkelag.

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

Vinduer

Loft: 2 nyere vinduer fra ca. 2014-2016. Ett vindu fra 1994/95.

2. etg. Vinduer fra ca. 1995.

Vinduer er 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

Dører

Entredør som malt fyllingsdør.

Brannklassifisert dør.

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, kun av faglært

Ny membran, rør-i-rør-system, fliser, innredning, himling med downlights

Arbeid utført av Eric-Lodve Hvistendahl

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

Ny sveisemembran 2014

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Skjevhet i gulv, som kan forventes i bygninger av denne type og alder

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
Delvis nytt elektrisk anlegg i 2014, automatsikringer
Arbeid utført av UN elektro AS

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, i regi av borettslaget rundt 2020

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Terrasse snekret i 2014 av tidligere eier

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Loftet er bygget ut og er en del av leiligheten, gjort etter godkjente tegninger for Lille Tøyen Hageby.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Loftet mangler ferdigattest

Innhold

Innholdsrik og gjennomført hagebybolig over to plan:

- Lys og lekker hagebyleilighet over to plan
- Moderne og stilren, med klassiske detaljer som synlige takbjelker
- Pent opparbeidet hage med fine soltimer og beplantning
- Gjennomgående god standard - gjennomført i begge etasjer
- Store vindusflater sørger for lys og luftig romfølelse
- God takhøyde og sjarmerende dype vinduskarmer i 2.etasje
- Tidsriktig fargepalett
- Smart og romslig planløsning
- Sosial stue-kjøkkenløsning med hyggelig spise plass
- Lekker og tidløst kjøkken med praktiske løsninger og god plassutnyttelse
- Tre gode soverom
- Innbydende og delikat flislagt bad
- Effektiv vedovn i stue
- Dobbel utebod som lett rommer sportsutstyr, hageredskaper, sykler med mer
- God intern beliggenhet
- Godt bomiljø og et aktivt nabolag
- Barnevennlig
- Ingen dok.avgift

Boligen inneholder 2 etasjer, der loft er innredet og tatt i bruk:

2.etg:

Du kommer inn i en tiltalende og romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Det er god plass til skap eller kommode.

Entréen er flislagt, noe som gjør den slitesterk og enkel å holde ren.

Fra entreen er det dører til soverom og bad.

Badet er delikat og flislagt med vegghengt wc,

dusjhjørne, varmekabler i gulv, moderne innredning og opplegg for vaskemaskin.
De tre rommene som i dag benyttes som soverom og oppholdsrom har god størrelse og store vinduer gir luft og lys.
Soverom 2 har stor skyvedørsgarderobe og to vinduer med deilig utsyn ut mot hagebyen.

Loftetasje:

Leilighetens hjerte ligger på loftet - et stort, luftig og lyst rom som gir mange muligheter.

Stilrent, praktisk og tidløst kjøkken, moderne med integrerte hvitevarer.

Plassbygget sittehjørne ved kjøkkenvinduet.

Her har du hyggelig utsyn over hagebyen gjennom årstidene - skøytebane om vinteren og fotball, kubb og lek i sommerhalvåret.

Rommet gir lett plass til stort spisebord med åtte til ti sitteplasser for sosiale anledninger.

Stuen er adskilt fra kjøkkendelen av peisovn og pipeløp. Stuedelen har god plass til sofa, TV-møbler og egen lesestol.

Koselig og svært effektiv vedovn i stuen gir både varme og glede. Stuen har store vindusflater og er veldig

lys og trivelig. Rommets størrelse og planløsning gjør det mulig å være sammen, eller hver for seg - i samme rom.

Hagen / uteplassen:

Flott, skjermet hage med hekk og plen. Utvendig terrasseplattning, samt plen delvis belagt med skiferheller.

Stor, praktisk bod gir ekstra oppbevaringsmuligheter

- kanskje hagebyens største?

Hagen ligger lunt til og solen steker fra morgenen av om sommeren.

Det er et godt sted for både morgenkaffe og lange grillmiddager.

Boligens særpreg:

Leiligheten er lys, lekker og gjennomført, med en tiltalende kombinasjon av originale detaljer og moderne

løsninger. Leiligheten har gjennomgående god standard.

Leilighetens planløsning maksimerer utnyttelse av plassen. Den åpne stue-kjøkkendelen er boligens hjerte,

med rom for både selskap, lek, tv og boklesing gjennom høstkvelder og kalde vinterdager.

Om sommeren er det hagen som gjelder - perfekt for sene, varme sommerkvelder.

Leiligheten tilhører et meget veldrevet boligselskap og har god intern beliggenhet på Lille Tøyen.

Området

ligger tilbaketrukket fra byens støy i landlige omgivelser. Her kan man våkne opp til fuglekvisper - midt i byen!

Standard

Boligen har god innvendig standard. Boligen går over 2 etasjer der loft er utbygd og tatt i bruk. Ved loftsutbygging er det satt inn nye vinduer. Det foreligger ikke byggesak eller ferdigattest for innredning av loftet.

Kjøkken

IKEA kjøkkeninnredning med hvite/folierte fronter, 6 fronter med glassfelt, lys under overskap. Laminert benkeplater, nedfelt oppvaskkum. Integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn med nedfelt

koketopp, og integrert kjølfrys. Kullfilterventilator. Kjøkkeninnredningen ble montert av tidligere eier i 2013/14. Komfyrvakt samt automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner er montert.

Baderom
Badet ble oppusset og flislagt i regi av tidligere eier i 2013/14.

Badet er utstyrt med dusjnise med dusjdører i glass, veggmontert klosett, servant, baderomsinnredning, og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innvendige tak-flater
Loft: Malte flater. Skråhimlinger.
2. etg: Malt panel i himlinger.
Foruten bad og entre som har malte flater med innfelte downlights.

Innvendige vegg-overflater
Loft: Malte og sparklede flater.
2. etg: Malte og sparklede flater, og malt panel.

Innvendige gulv-overflater
Loft: En-stavs eikeparkett. Fra 2013/14.
2. etg: En-stavs eikeparkett. Fliser i entre. Fra 2013/14.

Garderobe
2. etg: Garderobeskap i ett soverom.
Garderobeskap med skyvedører i hovedsoverom.

Innerdører
Loft: Ingen innerdører.
2. etg: Det er montert hvite og formpressede innerdører. En skyvedør. Fra 2013/14.

Ildsteder
Vedovn montert i stuen.
Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.

Innvendige trapper
Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.
Malte trinn/vanger.

Ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon.
Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer.

Vannrør (stoppekran)
Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Rør i rør opplegg. Fra 2013/14.
Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg. Fra 2013/14.
Hvor er fordelerskap plassert: I bad over klosett.
Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Nei.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder på 80 liter, fra 2010, montert i skap i stue.

Komfyrvakt
Det er montert komfyrvakt.

Automatisk vannstopper
Det er montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken.

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

Avviket gjelder vinduer fra 1990-tallet. Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m. vinduene har normal brukslitasje. TG-2. Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid. De gamle vinduene er ikke like tette mot trekk m.m. som nyere vinduer. I følge husordensreglene bytter borettslaget vinduer og balkongdører etter behov, og det gjøres en vurdering på hvilke som skal byttes, og når.

Etasjeskille/gulv mot grunn
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. I bygg som dette, og fra denne tiden, må man påregne skjevheter i etasjeskillere/gulv.
Loft: I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2,5 cm.
2. etg.: Høydeforskjell mellom gulv i entre og ett soverom er målt til ca. 25 mm.
Høydeforskjell mellom gulv i entre og i bad, er målt til 19 cm.19 mellom bad og entre.
Konsekvens: Det er ingen byggetekniske konsekvenser for dette forholdet.
Det er ikke umiddelbart behov for tiltak, og hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Radon
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 at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.
I følge Radon-kart (<https://geo.ngu.no/kart/>

radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier. Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Innvendige trapper
Avviket gjelder manglende håndløper på vegg i trappeløp.
Konsekvens: For å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav, må man montere håndløper.

Overflater vegger og himling - Bad
Avviket gjelder fliser i dusjsone.
Flere fliser ligger tett mot hverandre, og det er lite plass til fugemasse.
Det ser ut til å være enkelte mindre sprekker i disse flisfugene.
Det er ikke benyttet elastisk fugemasse i utvendig/innvendige skrå-hjørner. Deler av fugemassen har her falt ut.
Deler av flisarbeidene er noe ufagmessig utført.
Konsekvens: Flisene har stått i ca. 10 år, og det vil sannsynlig bli byggetekniske konsekvenser av dette forholdet.
Fugemasse i hjørner har ingen tetthetsfunksjon.
Avviket vil ha kosmetisk betydning.

Overflater gulv - Bad
Det ble registrert at der noe hul-lyd/bom i enkelte gulvfliser.
Konsekvens: Dette avviket vil ikke påvirke badets tetthet, da gulvmembranen ligger under påstøp.
Man kan høre at det er noe hulllyd i enkelte fliser. Det er dårlig vedheft for flislim på disse flisene.

Sluk, membran og tettesjikt - Bad
Avviket gjelder dusjvegger/bunnprofil:
Det er montert en tett bunnsokkel/profil på

dusjvegger. Sluket er plassert inne i dusjsonen. Med denne løsningen har badet utenfor dusjsonen, ikke sluk. Konsekvens: Hvis det blir en lekkasje i badet, vil ikke vann kunne renne til sluk, men bli stående mot dusjdør/dusjvegg. Membranen ved dør er høyere enn denne bunnprofilen, så evt. lekkasjevann vil ikke renne ut i entreen. Det skal bemerkes at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av membranarbeider.

Sanitærutstyr og innredning - Bad

Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett. Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje. Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen. I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret. I dette badet er dette ikke utført. TG-2. Konsekvens: Evt. lekkasjer fra innbygget sisterne, vil ikke bli oppdaget.

Stue/kjøkken avtrekk

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2. Konsekvens: I denne type leiligheter kan man kun benytte kullfilterventilatorer.

Vannledninger

Det er montert et rør i rør opplegg. Prinsippet er at hvis det blir en lekkasje på rør-opplegget, blir dette ført til fordelerskapet. Det skal her være ført et rør som går inn i badet. Evt. lekkasjer vil da bli synliggjort. Konsekvens: I dette badet er dette ikke gjort. Det er

en åpning i bunnen på skapet, men da vil lekkasjevann renne inn i innkassingen bak klosett. Og lekkasjer vil da være vanskelig å oppdage.

Ventilasjon

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. Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak. I denne leiligheten er kjøkken flyttet opp på loftet, Det er sannsynlig et lufterør i pipen, men det er ikke etablert avtrekk. Kjøkkenet har med dagens løsning ikke permanent avtrekk. TG-2. Det er montert en kullfilterventilator nedfelt i koketoppen. Konsekvens: Manglende ventilasjon fra kjøkken, vil påvirke boligens inn klima.

Hvis man ønsker å etablere et avtrekk fra loftet, må man kontrollere om det er mulig å gjøre dette i luftepipen. Dette er ikke vurdert i denne rapporten.

Varmtvannstank

Avviket gjelder manglende automatisk vannstopper. Konsekvens: Hvis det blir en lekkasje fra berederen, kan dette være vanskelig å oppdage, og vannet vil ikke bli avstengt. Det bemerkes også at dagens krav til el-tilkobling er strengere enn da denne berederen ble montert. Etter dagens krav skal berederen være tilkoblet med en fast tilkobling, og ikke stikkontakt. Det er ikke krav om å oppgradere dette forholdet til dagens krav, men det skal bemerkes i rapporten.

Elektrisk anlegg

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. 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 tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.

Oppgraderinger: I følge tidligere egenerklæring er el-anlegget fornyet i 2013/14. Det er fremvist risikovurdering/sluttkontroll for dette. Det er ikke fremvist samsvarserklæring, men sannsynlig er denne blitt borte. Den blir normalt utfylt sammen med risikovurdering/sluttkontroll. Det ble i 2015 utført enkelte mindre arbeider. Det er fremvist samsvarserklæring for dette.

Forhold som har fått TG3:

Uteplass/utebod

Terrassen/uteplassen er oppført i trekonstruksjon. Denne har skjevheter og bruks/værslittasje. Det er ikke montert rekkverk.

Uteboden har noe skjevheter, samt bruks/værslittasje. Ved forrige salg var det oppgitt at det kunne være noe fukt i bakveggen. Nåværende eier har ikke registrert dette, men utvendig tetting/beslagsløsninger bør kontrolleres. Konsekvens: Oppgradering av utebod og uteplass anbefales. For å ivareta sikkerhetskrav, må man muntre rekkverk. Tiltak: Kostnadsestimat er vanskelig å sette, da omfanget av hva som skal gjøres ikke er kjent. Dette er noe ny eier må vurdere. Nærmere kontroll/undersøkelser anbefales. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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:

PH-lampen over spisebordet og vegghengt tv-benk.

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). 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 beoerparkering i bydelen.

Forsikringsselskap

Sparebank 1 Skadeforsikring

Polisenummer

2209332

Radonmåling

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

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

Oppvarming

Loft: Panelovn montert i stue. Vedovn.
2. etg: Elektriske panelovner.
Vedovn montert i stuen

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 10 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 857 279

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 7 057 658

Formuesverdi sekundær år

2022

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 kanalpakke 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 403

Felleskostnader 2 933

Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber 419

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3755

Andel Fellesgjeld

Kr 44 516

Fellesgjeld pr. dato

24.09.2024

Andel fellesformue

Kr 11 190

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lille Tøyen Hageby Borettslag

Organisasjonsnummer

953130750

Andelsnummer

280

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 næringseiendommer. 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) eller på e-post: 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) samt at det sendes beboerne på e-post. Beboere som ønsker utskrift av informasjonsskrivet 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) eller e-post: 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 spesifikasjon 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 fotballklubb 40-års jubileum ble det gitt 40 fotballer i gave til jubelanten.

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, vaktmesterbrakkka, 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 trafikk situasjon, 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 Sørli's vei 25 ble tatt ned og satt opp på nytt
2022 – Det er trukket tre strøpmer i rør under Ansgar Sørli's 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 prioritert liste. Det er laget tre nye trapper i Ansgar Sørli's vei 76 og 39 og Kaare Røddes plass 17 og 18, og trapp i Ansgar Sørli's 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.

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 tilleggssavtale 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 presiserer 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

Låne nummer: 83987151393, Handelsbanken
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 24.09.2024: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 238
Saldo per 24.09.2024: 14 707 194
Andel av saldo: 44 516
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.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til gjennomføre handelen selv om styregodkjenning ikke foreligger, men eiendommen kan ikke tas i bruk før godkjenning 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. 280 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 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 gjøres oppmerksom på at boligmassen er oppført i 1918-1922, før dagens regler om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Det foreligger ekspedisjonsdokument for oppføring av hovedbygg, datert 21.10.1922.

Det gjøres oppmerksom på at arker med vinduer er bygget, ny trapp etablert, samt at loft er innredet og tatt i bruk uten at det foreligger byggesak og ferdigattest for dette. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

For dem som ønsker endre loftet oppfordres det til å undersøke med borettslaget og plan- og bygningsetaten for særskilte ønsker.

Retningslinjer for utbygging av loft fra borettslagets hjemmeside

1. All utbygging av loft skal meldes til Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten.

2. For byggemelding skal utbyggingskontrakt med borettslaget undertegnes. Dette gjøres hos Enerhaugen Arkitektkontor AS.

3. Enerhaugen Arkitektkontor sørger også for bestilling av vinduer. Det tillates ikke benyttet andre vinduer enn disse.

4. All utbygging av loft skal utføres i henhold til samlet plan for plassering og utforming av arker. Det tillates ikke bygget flere eller færre arker enn det som fremkommer av den samlede planen. Utføring og plassering må skje nøyaktig i forhold til tegningene. Beboere kan ikke utvide sine leiligheter inn mot fellesareal uten at dette avklares med styret. Enhver fjerning av eksisterende trapper til loft skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten.

Trappene er viktige rømningsveier, og det er ikke opp til den enkelte beboer å vurdere nødvendigheten av disse. Dersom eksisterende trapp til loft skal stenges av for å bruke den som en del av en bolig, kreves det at alle følgende krav er oppfylt (i tillegg til andre krav nevnt her):

a. Det skal foreligge en arkitekttegning over bygningsmessige endringer. Arkitekten vil bl.a. vurdere rømningsveier.

b. Alle andelseiere som har loftsareal må undertegne en avtale som beskriver endringen (med henvisning til arkitekttegning). Kostnadene bæres av beboerne som ønsker ombygningen. I avtalen skal en eller flere av beboerne påta seg det fulle ansvaret for ombygningen (inkludert alle kostnader og erstatningsansvaret).

c. Avtalen og tegningen skal sendes til borettslaget.

5. Ved utbygging av loft eller kjeller skal alle dører i trappeoppgangene brannsikres.

Styret anser brannsikring som så vesentlig at det vil følge en streng praksis i de tilfeller der det

oppdages ulovlige ombygginger.

Når byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten foreligger, kan utbygging påbegynnes.

Før byggestart skal imidlertid borettslagets vaktmester varsles skriftlig.

7. Vaktmester er delegert kontrollmyndighet fra styret i ombyggingssakene.

Utbyggere plikter derfor å etterkomme de pålegg som kommer fra vaktmester, også i forhold til sikkerhet på byggeplassen.

8. Når loftsutbyggingen er ferdig og ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten foreligger, skal vaktmester nok en gang varsles skriftlig - eksemplvis ved kopi av ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.10.1922.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

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 har ref. 201407029 - Lille Tøyen Sykehjem. Dette er forslag om "sykehjem i landsby form" Hovinveien 4-6 og 10. Denne utbygging har betydning for boligens omgivelser, konferer megler for ytterligere spørsmål. Området over veien ved Tiedemannsjordet er under utbygging i forbindelse utbygging mot Ensjø. Kopi av reguleringskart ligger vedlagt i prospektet.

Det er sendt ut et nabovarsel angående sprengningsarbeid i forbindelse med bygging av nye Tøyenbadet. Det kan forventes støy som følge av prøvesprengninger i tidsrommet 21.00-23.00. Det er planlagt inntil 2 sprengninger hver kveld. Forberedelser med boring av hull gjøres på dagtid.

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.

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 odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel

ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 500 000 Prisantydning

44 516 Andel av fellesgjeld

10 544 516 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
7 982 Gebyr avklaring forkjøpsrett
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring
500 Tinglysningsgebyr pantedokument

9 222 Omkostninger totalt
16 422 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 222 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 553 738 Totalpris. inkl. omkostninger
10 560 938 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
10 563 738 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 9 222

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 deknings salg 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.

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

04.10.2024

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Aud Schønemanns vei 35, 0576 OSLO OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 48

Andelsnummer 280

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 92 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Aud Schønemanns vei 35. Oppdrag 1416.



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf. 909 23 760
Autorisert takstmann/tegnrørermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planlesning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-roms/rom, vil innervegger og sjakler/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 02.10.2024

Rapportdato: 04.10.2024

Oppdragsnr.: 15641-1416

Referansenummer: GX1253

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rune Kristiansen Takst AS



Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Oppdragsnr.: 15641-1416

Befaringsdato: 02.10.2024

Side: 2 av 23



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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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 funksjonsvikt 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

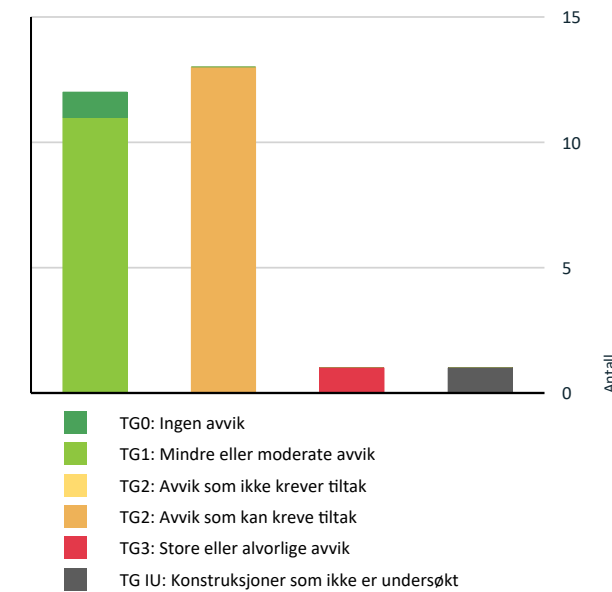
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Denne leiligheten er ombygget og utbygget med loftet, uten byggemelding. Det foreligger derfor ikke tegninger på dagens planløsning.

Det foreligger de opprinnelige byggetegningene.

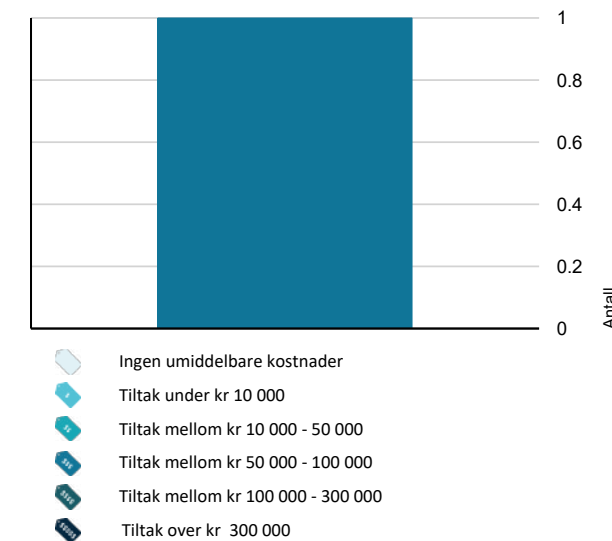
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Utebod

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Uteplass/utebod [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1922

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
-Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens omsluttende vegger.
-Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, og felles tekniske installasjoner m.m.

-Rekkehus/lavblokk-bebyggelse oppført i ca. 1920.
-Fundamentering: Antatt fundamentert til faste masser.
-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.
-Yttervegger: Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket/slemmet tegl.
-Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon teknet med takstein.
-Etasjeskillere: Tre-bjelkelag.
-Div. skjevheter i bygget/etasjeskillere, som må forventes i bygg fra denne tiden.

-Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.
Fra forretningsfører:
Årsmeldingen i 2022 bemerker stort vedlikeholdsbehov for drenering rundt husene.
Styret vil jobbe med dette de neste årene.
Det vil også bli behov for utskifting av loftsvinduer etter hvert.
Eiere oppfordres til å holde vinduene lukket når det regner og snør.
Det forventes også vedlikeholdsbehov på trapper og rør i mange av husene.
Styret er i 2022 allerede i gang med å trekke strømpes i flere av rørene.
Det utføres radonmålinger jevnlig i borettslaget. I utvalgte leiligheter.
For øvrig vises det til nyhetsbrev på lagets hjemmeside.

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

-Kjøper bør settes seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.

-Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
-Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Loft: 2 nyere vinduer fra ca. 2014-2016. Ett vindu fra 1994/95.

2. etg. Vinduer fra ca. 1995.

Vinduer er 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder vinduer fra 1990-tallet.
Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
vinduene har normal brukslitasje. TG-2.

Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.
De gamle vinduene er ikke like tette mot trekk m.m. som nyere vinduer.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Entredør som malt fyllingsdør.
Brannklassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje beskrevet.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse på ca. 25 kvm., pluss areal til bod og foran bod.

INNSENDIG

Overflater

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader beskrevet. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Noe overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Gulvoverflater

Loft: En-stavs eikeparkett. Fra 2013/14.
2. etg: En-stavs eikeparkett. Fliser i entre. Fra 2013/14.

Kommentar til mindre avvik som falle inn under TG-1: Antydning til noe knirk/gyng enkelte steder.

Det er ingen vesentlige avvik registrert ut over normal brukslitasje i forhold til alder.
Overflater vurderes derfor til TG-1 i følge gjeldende instruks.

TG 1 Veggoverflater

Loft: Malte og sparklede flater.

2. etg: Malte og sparklede flater, og malt panel.

Det er ingen vesentlige avvik registrert ut over normal brukslitasje i forhold til alder.
Overflater vurderes derfor til TG-1 i følge gjeldende instruks.

TG 1 Takoverflater

Loft: Malte flater. Skråhimlinger.

2. etg: Malt panel i himlinger.
Foruten bad og entre som har malte flater med innfelte downlights.

Det er ingen vesentlige avvik registrert ut over normal brukslitasje i forhold til alder.

Tilstandsrapport

Overflater vurderes derfor til TG-1 i følge gjeldende instruks.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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.
I bygg som dette, og fra denne tiden, må man påregne skjevheter i etasjeskillere/gulv.

Loft: I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2,5 cm.

2. etg.: Høydeforskjell mellom gulv i entre og ett soverom er målt til ca. 25 mm.
Høydeforskjell mellom gulv i entre og i bad, er målt til 19 cm.19 mellom bad og entre.

Konsekvens: Det er ingen byggetekniske konsekvenser for dette forholdet.
Det er ikke umiddelbart behov for tiltak, og hva som evt. skal gjøres av tiltak. må vurderes av ny eier.

TG 2 Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m3. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m3.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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 at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

TG 1 Pipe og ildsted

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. utvendig på pipe, samt evt. forhold med selve ildsted.

Ildsted: Vedovn montert i stuen.

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.
Malte trinn/vanger.
Selve trappen vurderes til TG-1.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder manglende håndløper på vegg i trappeløp.

Konsekvens: For å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav, må man montere håndløper.



Manglende håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Loft: Ingen innerdører.

2. etg: Det er montert hvite og formpressede innerdører. En skyvedør. Fra 2013/14.

På innvendige dører blir kun vesentlige feil/slitasje/skader beskrevet. Det kan derfor være mindre forhold, som ikke blir beskrevet.
Ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje, og dører vurderes derfor til TG-1.

TG 1 Garderobe

2. etg: Garderobeskap i ett soverom.
Garderobeskap med skyvedører i hovedsoverom.

VÅTROM

2. ETG. > BAD

Generell

Badet ble oppusset og flislagt i regi av tidligere eier i 2013/14.

Det er fremvist en slutt rapport som sier: Rehabilert baderom med dusj/dusjvegger, vask, toalett, bytte av sluk, nye rør, og avløp.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av f.eks. membranarbeider.

Befaringen blir utført med en visuell vurdering.

2. ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.
Veggoverflater: Keramiske fliser fra 2013/14.

Tilstandsrapport

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder fliser i dusjsone.

Flere fliser ligger tett mot hverandre, og det er lite plass til fugemasse.

Det ser ut til å være enkelte mindre sprekker i disse flisfugene.

Det er ikke benyttet elastisk fugemasse i utvendig/innvendige skrå-hjørner. Deler av fugemassen har her falt ut.

Deler av flisarbeidene er noe ufagmessig utført.

Konsekvens: Flisene har stått i ca. 10 år, og det vil sannsynlig bli byggetekniske konsekvenser av dette foreholdet.

Fugemasse i hjørner har ingen tetthetsfunksjon. Avviket vil ha kosmetisk betydning.



Flisfuger.



Flisfuger

2. ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Keramiske fliser fra 2013/14.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at der noe hul-lyd/bom i enkelte gulvfliser.

Konsekvens: Dette avviket vil ikke påvirke badets tetthet, da gulvmembranen ligger under påstøp.

Man kan høre at det er noe hulllyd i enkelte fliser. Det er dårlig vedheft for flislim på disse flisene.

2. ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Er det fall på gulv for øvrig: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 50 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig ved dørterskel.

Alder: Antatt fra 2013/14.

Type veggmembraner: Smøremembraner eller membranplater.

Alder: Antatt fra 2013/14.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei, det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder dusjvegger/bunnprofil:

Det er montert en tett bunnsokke/profil på dusjvegger. Sluket er plassert inne i dusjsonen.

Med denne løsningen har badet utenfor dusjsonen, ikke sluk.

Konsekvens: Hvis det blir en lekkasje i badet, vil ikke vann kunne renne til sluk, men bli stående mot dusjdør/dusjvegg.

Membranen ved dør er høyere enn denne bunnprofilen, så evt. lekkasjevann vil ikke renne ut i entreen.

Det skal bemerkes at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av membranarbeider.



Tett bunnsokke for dusj.

2. ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje med dusjdører i glass, veggmontert klosett, servant, baderomsinnredning, og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.

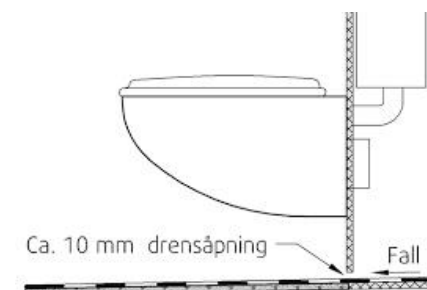
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

I dette badet er dette ikke utført. TG-2.

Konsekvens: Evt. lekkasjer fra innbygget sisterne, vil ikke bli oppdaget.



Vanlig montering av vegghengt klosett.

2. ETG. > BAD

TG R1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Dusjzone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot naboleilighet/trappeoppgang, og mot soverom. Denne veggen er i murkonstruksjon.

Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringdagen. Det ble på befaringdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med hvite/foilerte fronter, 6 fronter med glassfelt, lys under overskap. Laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum. Integrrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn med nedfelt koketopp, og integrert kjø/frys. Kullfilterventilator.

Kjøkkeninnredningen ble montert av tidligere eier i 2013/14.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert. Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket. Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja. Kullfilterventilator. Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: I denne type leiligheter kan man kun benytte kullfilterventilatorer.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Rør-opplegg bad: Rør i rør opplegg. Fra 2013/14.

Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg. Fra 2013/14.

Hvor er fordelerskap plassert: I bad over klosett.

Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert et rør i rør opplegg. Prinsippet er at hvis det blir en lekkasje på rør-opplegget, blir dette ført til fordelerskapet. Det skal her være ført et rør som går inn i badet. Evt. lekkasjer vil da bli synliggjort.

Konsekvens: I dette badet er dette ikke gjort. Det er en åpning i bunnen på skapet, men da vil lekkasjevann renne inn i innkassingen bak klosett. Og lekkasjer vil da være vanskelig å oppdage.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet.

Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.

I denne leiligheten er kjøkken flyttet opp på loftet. Det er sannsynlig et lufterør i pipen, men det er ikke etablert avtrekk.

Kjøkkenet har med dagens løsning ikke permanent avtrekk. TG-2.

Det er montert en kullfilterventilator nedfelt i koketoppen.

Konsekvens: Manglende ventilasjon fra kjøkken, vil påvirke boligens innneklima.

Hvis man ønsker å etablere et avtrekk fra loftet, må man kontrollere om det er mulig å gjøre dette i luftepipen. Dette er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 80 liter, fra 2010, montert i skap i stue.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei.

Er det understøttelse under bunnplate i benkeskap: Den står på gulvet.

Tilstandsrapport

Kontroller el-tilkobling: Stikkontakt.

Beredere som er under 20 år, blir vurdert til TG-1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder manglende automatisk vannstopper.

Konsekvens: Hvis det blir en lekkasje fra berederen, kan dette være vanskelig å oppdage, og vannet vil ikke bli avstengt.

Det bemerkes også at dagens krav til el-tilkobling er strengere enn da denne berederen ble montert.

Etter dagens krav skal berederen være tilkoblet med en fast tilkobling, og ikke stikkontakt.

Det er ikke krav om å oppgradere dette forholdet til dagens krav, men det skal bemerkes i rapporten.

TG 1 El-varme

Loft: Panelovn montert i stue. Vedovn.

2. etg: Elektriske panelovner.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Merk: En kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll.

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.

Sikringsskap plassert i entre.

Hovedsikringer:

Sikringer: Hovedsikringer plassert i felles-skap i kjeller

10 amp: 1 kurs.

15 amp: 6 kurser.

20 amp: 1 kurs.

Oppgraderinger: I følge tidligere egenerklæring er el-anlegget fornyet i 2013/14. Det er fremvist risikovurdering/sluttkontroll for dette. Det er ikke fremvist samsvarserklæring, men sannsynlig er denne blitt borte. Den blir normalt utfylt sammen med risikovurdering/sluttkontroll.

Det ble i 2015 utført enkelte mindre arbeider. Det er fremvist samsvarserklæring for dette.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013/14 i regi av tidligere eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så langt det er kjent, er alle arbeider utført av fagpersoner.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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?

Ja Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

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 el-kontroll.

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 tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 brann tekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brann tekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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 brann tekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarsler og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

UTEBOD

UTVENDIG

TG 3 Uteplass/utebod

Boligen har en uteplass i trekonstruksjon, samt en stor utebod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen/uteplassen er oppført i trekonstruksjon. Denne har skjevheter og bruks/værslittasje. Det er ikke montert rekkverk.

Uteboden har noe skjevheter, samt bruks/værslittasje.

Ved forrige salg var det oppgitt at det kunne være noe fukt i bakveggen.

Nåværende eier har ikke registrert dette, men utvendig tetting/beslagsløsninger bør kontrolleres.

Konsekvens: Oppgradering av utebod og uteplass anbefales.

For å ivareta sikkerhetskrav, må man montere rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat er vanskelig å sette, da omfanget av hva som skal gjøres ikke er kjent.

Dette er noe ny eier må vurdere.

Nærmere kontroll/undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Uteplass.



Manglende rekkverk

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

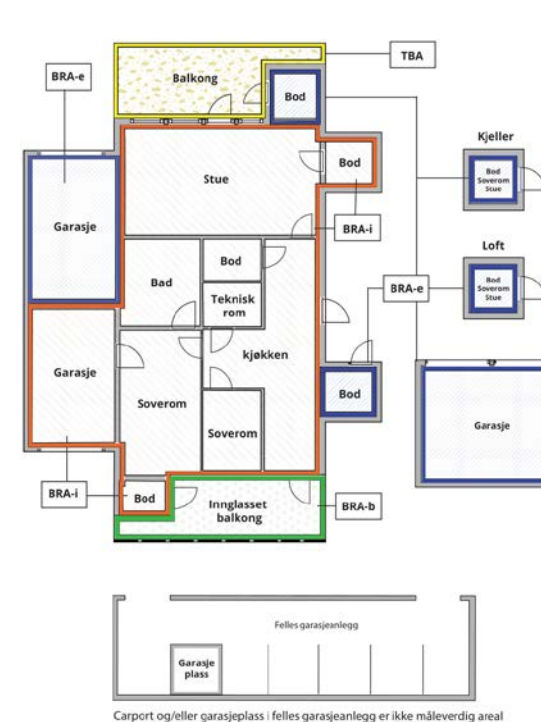
Hva er måleverdig areal?

Areal 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 målbar 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 boden
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 åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige 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

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	41			41		11	52
2. etg.	51			51			51
SUM	92					11	103
SUM BRA	92						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue/kjøkken		
2. etg.	Bad , Entré , Gang , 3 soverom		

Kommentar

Takhøyde i 2. etg. er målt til ca. 270 cm.

Den gamle trappen opp til loftet, blir benyttet som en felles bod med naboen. Tilgang fra trappeoppgangen.

Rommene bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten. Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene. Byggeforskriftene og målereglerne for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et oppholdsrom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom, kontor m.m.

Denne leiligheten er vesentlig ombygget i forhold til opprinnelig planløsning. Loftet er innredet og slått sammen med 2. etg. Disse arbeidene er ikke byggemeldt, eller godkjent. Hvilke krav som kan bli stilt ved en evt. byggesøknad er ikke vurdert i denne rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Denne leiligheten er ombygget og utbygget med loftet, uten byggemelding. Det foreligger derfor ikke tegninger på dagens planløsning. Det foreligger de opprinnelige byggetegningene.

Brannceller

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

Kommentar: Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Utbygning av loftet er den samme som andre lofts utbygninger i selskapet. Hvilke krav som kan bli stilt ved en evt. byggesøknad er ikke vurdert i denne rapporten.

Utebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	25
SUM		10			25
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utebod	

Kommentar

Tre-terrasse på ca. 25 kvm., pluss areal til bod og foran bod.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	92	0
Utebod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Rune Kristiansen Jostein Amli	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	48		0	54563.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Aud Schønemanns vei 35

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Lille Tøyen Hageby Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
280/LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG	953130750	280	OBF.	Sæbø Anita, Amli Jostein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

280

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•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.

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 befaringstidspunktet. 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 dampsperran 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 elektrofaglig 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

•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 fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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](#)

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240174	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jostein Amlie	Anita Sæbø
Gateadresse	
Aud Schønemanns vei 35	
Poststed	Postnr
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	2
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/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JA, AS

Document reference: 1006240174

- 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
Beskrivelse
- 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
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
- 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
- 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
Beskrivelse
- 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/boligselskap:**
- 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

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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.

Initialer selger: JA, AS

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jostein Amlie	8afb8c8a73e1ca936e152521 5dad0bbc964a2d86	30.09.2024 19:27:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Sæbø	06445364dec071cc9c0a26 21a5705f5b722d82d9	30.09.2024 19:32:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240174

Document reference: 1006240174

- 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: VICTORIA VO

Dato utkjørt: 24.09.24 Side 1 av 4



Borettslaget Lille Tøyen Hageby	Vår ref.: 18/280	Fødselsdato eier: 14.02.1976
Aud Schønemanns vei 35	Type: Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier: 07.07.1977
0576 OSLO	Eiere: Anita Sæbbø, Jostein Amlie	
Organisasjonsnr: 953 130 750	Andelsnr: 280	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 755

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	403
	Felleskostnader	2 933
	Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber	419

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	44 515	Gjeld siste årsoppg.:	68 874
Klient ajourf. lån:	14 707 194	Klient gj. s. årsoppg.:	22 695 476

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987151393, Handelsbanken

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 24.09.2024: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 238

Saldo per 24.09.2024: 14 707 194

Andel av saldo: 44 516

Første termin/første avdrag: 01.08.2014 (siste termin 01.07.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Erik Lindberg

Adresse: Tore Hunds vei 1

Postnr/-sted: 0576 OSLO

E-post: lille.toyen.hageby@gmail.com

Webside: www.lilleyoyen.no

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 24.09.2024

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

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	68 874	Andre inntekter:	1 472
Annen formue:	11 190	Utgifter:	2 418		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	280	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1918

Gårds/bruksnr: 128/48

Bygningstype: Gruppebolig

Feste/eiet tomt: Festet

Tomteareal: 54563.7

Årlig festeavgift: 749 143,00

Avg. reguleres: 01.11.2031

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: VICTORIA VO

Dato utkjørt: 24.09.24 Side 2 av 4



Borettslaget Lille Tøyen Hageby	Vår ref.: 18/280	Fødselsdato eier: 14.02.1976
Aud Schønemanns vei 35	Type: Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier: 07.07.1977
0576 OSLO	Eiere: Anita Sæbbø, Jostein Amlie	
Organisasjonsnr: 953 130 750		

9: Forsikring

Forsikret i: Sparebank 1 Skadeforsikring

Polisenr:

2209332

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1918	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei	BOA	92		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	018-041	P-rom	92
Ansiennitetsregler:	0 - Felles forkjøpsrett				
	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader dekker ikke varmtvann eller oppvarming.

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

VAKTMESTER

Vaktmestertjenestens ansatte er Jan A. Holm, Patrik Alm og driftsleder Marius Ilstad.

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

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

TV OG BREDBÅND

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

Styret har kontinuerlig kontakt med Viken Fiber og Altibox vedr. fleksible løsninger til riktig pris.

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.lilleyoyen.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.

Det framkommer for øvrig et eget dokument fra styret vedrørende framtidig parkering og diskusjoner rundet tema under årsmeldingen i denne innkallingen.

OPPMÅLINGSMETODE:

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

HUSDYR

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

VEDLIKEHOLD

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

FORSIKRING

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: VICTORIA VO

Dato utkjørt: 24.09.24 Side 3 av 4



Borettslaget Lille Tøyen Hageby	Vår ref.: 18/280	Fødselsdato eier: 14.02.1976
Aud Schønemanns vei 35	Type: Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier: 07.07.1977
0576 OSLO	Eiere: Anita Sæbbø, Jostein Amlie	

Organisasjonsnr: 953 130 750

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORKJØPSRETT

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

FELLESAREALER

Hageparseller er borettslagets fellesareal.

BRANNSIKRING

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

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

BRUKSOVERLATING

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

EIENDOMMEN

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

Vi er 308 boligenheter, samt tre utleielokaler hvorav Kolonien leies av Åpent Bakeri, brakka leies av Flow og Melkebutikken kan leies til arrangementer. I tillegg leier vi ut vaktmestertjenester til "Høyblokka" (LilleTøyen Borettslag) både sommer og vinter.

Åpent Bakeri har fått godkjenning av Oslo Kommune til å ha åpent uteservering til kl. 19. Blomster jentene i Flow har fått i oppdrag av dem å holde blomster kassene utenfor velstelte og fine. Åpent Bakeri vil gi oss den sosiale arenaen vi trenger og vi gleder oss til åpning!

Laget har ca. 90.000,- i inntekter per måned på utleie av lokaler og vaktmestertjenester.

NØKLER, SKILT

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

Nøkkel sendes leietaker av vaktmester, og det settes en tidsramme på hvor lenge nøkkelen fungerer. Informasjon og tilhørende link fra vaktmester gis på SMS. Har du lastet appen Unloc legges nøkkel tilgangen inn her.

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 227,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 1401,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 215,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021er kr 630

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 1355,-

Boligopplysninger:

Saksbehandler: VICTORIA VO

Dato utkjørt: 24.09.24 Side 4 av 4



Borettslaget Lille Tøyen Hageby	Vår ref.: 18/280	Fødselsdato eier: 14.02.1976
Aud Schønemanns vei 35	Type: Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier: 07.07.1977
0576 OSLO	Eiere: Anita Sæbbø, Jostein Amlie	

Organisasjonsnr: 953 130 750

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 2779,-

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

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

To opprinnelige leiligheter kan slås sammen under følgende omstendigheter:

1. De andeler som skal slås sammen må være direkte tilknyttet hverandre, det vil si direkte over, under eller ved siden av hverandre (ikke på skrå for hverandre).
2. Det tillates maksimalt at to opprinnelige leiligheter slås sammen. Det vil si når to leiligheter er slått sammen kan disse ikke utvides ytterligere. Det finnes dog et unntak: To sammenslåtte ettroms-leiligheter anses som en opprinnelig leilighet i denne sammenheng.

Slik sammenslåing forutsetter:

1. Leilighetene må fysisk slås sammen til en bruksenhet. Dette innebærer at det må opprettes permanent forbindelse mellom leilighetene. Leilighetene kan aldri senere deles opp i to leiligheter.
2. De opprinnelige andelsbevisene må leveres til forretningsfører som på vegne av borettslaget utsteder et nytt andelsbevis for den nye andelen. I forbindelse med utstedelse av nytt andelsbevis må godkjenning fra styret og evt. kreditorer framlegges.
3. Den nye leiligheten belastes med felleskostnader lik summen av felleskostnadene for de to tidligere leilighetene.

2.2 Eierskifte

Styret, eller den styret delegerer til, skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret, som belastes den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

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

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Det skilles mellom eksklusiv, førsteprioritets og andreprioritets forkjøpsrett:

Eksklusiv forkjøpsrett betyr forkjøpsrett foran alle andre, uavhengig av opparbeidet eieransiennitet. Andelseiere som har ettromsleilighet har eksklusiv forkjøpsrett. Dette gjelder bare dersom de ønsker å kjøpe tilstøtende ettromsleilighet (over eller under) når denne er utlyst for salg, og forutsetter at de to leilighetene slås sammen til en, slik det fremgår av disse vedtektenes paragraf 2.1.

Førsteprioritets forkjøpsrett gjelder andelseiere. Forkjøpsrett som andelseier følger leiligheten, dvs. at det er kun en slik andel pr leilighet uavhengig av hvor mange som eier leiligheten i fellesskap. Andelseier har forkjøpsrett fremfor eventuelle forkjøpsberettigede av andreprioritet. Dersom det er flere søkere med førsteprioritets forkjøpsrett til en leilighet, gjelder ansiennitetsprinsippet, dvs. at den som har lengst eieransiennitet går først.

Ansienniteten fastsettes med utgangspunkt i tidspunkt for første overtagelse av leilighet i borettslaget. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseierne. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det. Bruk av denne type forkjøpsrett forutsetter at andelseiere selger sin "gamle" leilighet innen tre måneder. Salg til tidligere ektefelle/samboer, barn, barnebarn og foreldre godkjennes som salg i denne sammenheng. Et slikt salg vil i så fall ikke utløse forkjøpsrett, i henhold til bestemmelsene i paragraf 2.3, andre ledd. Ved bruk av førsteprioritets forkjøpsrett, skal ansienniteten halveres ved tidspunktet for overdragelsen. Fra samme tidspunkt skal ansienniteten betraktes som nullstilt i to år.

Andreprioritets forkjøpsrett gjelder for andelseieres og deres ektefellers/samboeres slektninger i rett opp- og nedadstigende linje. Barn/barnebarn må være over 18 år for å benytte forkjøpsretten. Alle med andreprioritets forkjøpsrett er likestilt, dvs. at dersom det er flere søkere med andreprioritets forkjøpsrett vil det bli foretatt loddtrekning mellom søkerne – evt. eieransiennitet teller ikke her.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte ved bekjentgjøring via borettslagets elektroniske kommunikasjonskanaler samt ved oppslag på tavlen ved Økernveien 47. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av loven og disse vedtekter.

Laget har som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet fremlagt finansieringsbevis fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge. Skulle borettslaget komme i den situasjon at laget selv må betale kjøpesummen fordi forkjøpsretthaver av en eller annen grunn likevel ikke makter å stille beløpet, plikter denne å erstatte borettslaget for et eventuelt tap etter videresalg av leiligheten.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Andelene gir rett til bruk av bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstands-felleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Bruksoverlatelse utover 3 år for gjenboende ektefelle/samboer i tilfeller hvor livsarvinger arver boligen, godkjennes som hovedregel av styret, med mindre styret finner særlige grunner til å nekte godkjenning. Øvrige tilfeller vurderes ut ifra de konkrete omstendigheter. Den til enhver tids gjeldende burettslagslov går over denne vedtektsbestemmelsen. Ved søknad fremlegges dokumentasjon på samtykke til bruksoverlatelse fra arvinger, men styret tar ikke ansvar for at slik dokumentasjon er rettslig gyldig.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle bolig, hage og fellesareal på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Styret kan gi særskilte retningslinjer for hager.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier har også ansvaret for at eventuelle arker, hagedører og utvidede kjellervinduer får det nødvendige vedlikehold.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmassen i borettslaget står på byantikvarens liste. Det påligger derfor et særlig ansvar for å påse at endringer ikke kommer i konflikt med gjeldende bestemmelser. Det finnes spesielle retningslinjer for hvordan arker, hagedører, utvidete kjellervinduer, levegger og uteboder (der dette er tillatt) skal utformes. For innsetting av arker, hagedører og utvidete kjellervinduer, og for bygging av boder, skal det undertegnes egne kontrakter med borettslaget.

Utskifting av vinduer og ytterdører, og endring av farger på disse skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

All ombygging skal følge gjeldende forskrifter og forhåndsgodkjennes av borettslagets styre. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Ved bygging av bad/våtrom gjøres andelseierne oppmerksom på at bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det bli fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være i henhold til 'våtromsnormen'. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen, og må dekkes av utbygger, eller hans rettsfølger, som andelseier.

I den utstrekning det oppstår skade/følgeskade som kan spores til mangelfullt og/eller feilaktig utført arbeid av nåværende eller tidligere andelseiers utbygging/ombygging av eksisterende leilighet, er andelseieren ansvarlig for utbedring av skaden.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel. Varsel kan omdeles i postkasse.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

Sammen med felleskostnadene inndriver borettslaget eventuelle kostnader for kollektive avtaler som har en gitt pris for hver andel/bruker (som f.eks. TV og netjtjenester).

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Spørsmål om ansvarsfrihet
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styret

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen.

Borettslaget skal ha et styre bestående av mellom seks og ti medlemmer. Det kan i tillegg velges varamedlemmer.. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. .

Styrets leder velges særskilt. Det skal tilstrebes at valgperiodene fordeles slik at tilnærmet halvparten av styremedlemmene er på valg hvert år. For å sikre dette kan det unntaksvis velges styremedlemmer for kun ett år.

Styret er vedtaksdyktig når minst halvparten av styremedlemmene er til stede.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. .

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

8 Hager

Borettslaget har vedtatt en hageplan som følger som vedlegg til vedtektene. Det kan forekomme faktiske avvik. Styret har fullmakt til å gjøre endringer, og godkjenne ombytting av parseller. Endringer uten skriftlig styregodkjenning er ikke gyldige.

Hageplanen gir de angitte andelene bruksrett til en del av lagets fellesareal. Bruksretten er ikke eksklusiv; særlig skal barn ha fri ferdsel, men også andre andelseiere, håndverkere, etc har under hensyntaken til den bruksberettigedes interesser rett til å ferdes over parsellen eller ta nødvendig opphold på parsellen. Borettslaget har vedtatt særskilte Ordensregler for hageparsellene som følger som vedlegg til vedtektene. Ordensreglene kan endres med vanlig flertall av generalforsamlingen.

Vedtatt av styret 7.11.2006, med endringer av 1.11.2011

Det er i hver enkelt borettsshavers interesse at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. Vær oppmerksom på at ordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

1. Støy inne og ute

Banking, boring og all unødig støy er ikke tillatt etter kl. 22.00. Spesielle forhold, som f. eks musikkøvelser, bør skje i samråd med naboene, evt. med styret. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret.

Voksne i borettslaget bør ta ekstra hensyn til barnas behov for lek og utfoldelse. Barn har lov til å leke på friområdene og på borettslagets fellesområder forøvrig. Ballspill og andre voldsomme leker bør ikke forekomme dersom det kan volde skade eller ulempe på personer eller eiendom. Ballspill på basketbanen er ikke tillatt etter klokken 22.

2. Renhold og orden på fellesarealer

Beboere deler renhold av felles trappeoppganger og loft/kjeller, samt snørydding av trapper og inngangspartier mellom seg så ofte som det er nødvendig. Der det ikke oppnås enighet om vask/snørydding, kan styret sette opp turnusordning. Loft, kjeller og trappeoppganger må til enhver tid holdes ryddig og i orden. Alle må vise forsiktighet ved lagring av brannfarlige materialer. Det henvises til de offentlige forskrifter.

Fjerning av bygningsavfall skal skje innen 3 uker, ellers kan dette fjernes av styret på beboers bekostning.

Det er ikke tillatt å legge ut mat på bakken til fuglene da dette kan trekke mus og rotter til eiendommene.

Ved skal ikke oppbevares på fellesarealer verken inne eller ute. Veden må ikke oppbevares slik at den sperrer for rømningsveier. Ved lagret utendørs må ikke plasseres slik at den er til sjenanse for naboer eller andre. Stikkveier må holdes åpne for utrykningskjøretøy, snøbrøyting og lignende.

3. Låsing av felles utgangsdør

Utgangsdører i fellesoppganger bør være låst etter kl. 22.00.

4. Vask og tørk av tøy

Det er tillatt å henge ut tøy på søndager. På helligdager og festdager (1. nyttårsdag, palmesøndag, skjærtorsdag, langfredag, 1. og 2. påskedag, 1. og 2. pinsedag, 1. og 2. juledag, 1. mai, 17. mai, Kristi himmelfartsdag) er det ikke tillatt å henge ut tøy uansett om disse faller på søndag eller andre dager. Det er ikke tillatt å riste, luften eller banke tøy i trappeoppganger eller vinduer. Banking av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy.

5. Ferdsl på stikkveier og indre gårdsrom

Kjøring med motorkjøretøy (bil, motorsykkel, scooter, moped, traktor og annet) på stikkveier og i indre gårdsrom er kun tillatt i forbindelse med av- og pålessing og nødvendig arbeid. Parkering er ikke tillatt. Nødvendig kjøring må skje i gangfart. Respekter skiltingen.

6. Husdyrhold

Vedrørende dyrehold vises det til egne retningslinjer for dyrehold i borettslaget.

Sist endret på generalforsamling 22.05.2019

Ordensregler for hageparseller

HUSK AT ALL BYGGING I HAGEN (BOD, SKILLEVEGG ELLER DEKKER/HAGEGULV) SKAL SØKES OM TIL STYRET OG VÆRE GODKJENT FØR EV: BYGGESTART!

Ordensreglene håndheves av styret, og styret avgjør i tvilstilfeller/tolkningsspørsmål. Styrets avgjørelse kan bringes inn for domstolene. Styrets vedtak er bindende i påvente av eventuell domstolsbehandling.

Lille Tøyen Hageby er et borettslag med andelsleiligheter. De fleste beboere har bruksrett til egen hageparsell eller deler en parsell med andre. Det er borettslaget som eier fellesarealene og hageparsellene, og beboerne kan altså ikke disponere parsellen helt etter eget ønske.

Det er fint at beboerne setter sitt personlige preg på hagene. Hva slags løse møbler, blomster, potter, hagenisser eller annen pynt beboerne vil ha i parsellene, er ikke en sak for styret.

Men styret har fått uttalelser fra Byantikvaren i Oslo med henstilling om å ha bedre kontroll med utforming av hagene. Derfor har vi laget noen generelle regler, for til tross for individuelt preg bør hagene som resten av anlegget fremstå noenlunde helhetlig.

Vi ser også at hagebruken er kilde til enkelte nabokonflikter, og håper klarere regler kan forebygge dette.

Beboere som ikke vedlikeholder hagen eller på annen måte ikke følger reglene, vil få to uker på å rette opp forholdet. Hvis beboer ikke retter seg etter styrets anmodning kan styret få vedlikeholdet/endringen utført for beboers regning. Ved fullstendig fravær av vedlikehold kan hageparsellen tilfalle fellesområdet.

Hekker

Hekker skal ikke være høyere enn 1,75m. Hekker ut mot fellesarealer, gangstier og offentlig vei skal klippes i flukt med asfaltkanten.

Hageporter

Hageport skal bygges etter arbeidstegning som kan fås fra styret/vaktmester. Hageporten skal males i samme farge som beboerens inngangsdør.

Skillevegger mellom seksjonene

Det skal søkes styret om godkjenning før bygging av skillevegg. Naboene som har de aktuelle hageseksjonene må søke sammen. En skillevegg bygges inntil veggen mot egen leilighet. Arbeidstegning kan fås fra styret/vaktmester. Skilleveggen kan maksimalt være 1,75 meter høy. Lengde og utforming skal vurderes ut fra stedlige forhold. Veggen skal males i samme farge som vinduene på huset. Skillevegger er kun tillatt mellom hageseksjonene, ikke som avslutning av hager. Skilleveggen må ikke være til hinder for ferdsel gjennom hagene der dette er praksis.

(endret 15.11.2017)

Trær

Sist endret på generalforsamling 22.05.2019

Trær, andre enn lindetrær, skal ikke være høyere enn 5 meter. Trær som er til sjenanse for naboer må beskjæres ned til 3 meters høyde.

Syriner regnes som trær. Styret anbefaler de som vil ha trær i sin parsell til å plante frukttrær som er lavtvoksende og saktevoksende.

Lindetrærne langs gatene skal styves/kolles i mars/april. Dette gjøres av de beboerne som har et slikt tre i sin parsell. Beboere i Ansgar Sørliens vei som har hage ut mot Hovinveien ved Tiedemannsjordet kan la sin lind få litt større krone for å skjerme innsyn. Styret anbefaler at hele rekken blir enige om å behandle trærne sine likt, og at man sammen med trepleier finner ut hva som er egnet omfang for trærne.

Trær på plasser har stor krone og vil bli pleiet for borettslagets regning.

Klatreplante

Klatreplante på vegg skal beskjæres ved underkant av vindu i annen etasje. (tredje etasje på de høyeste blokkene). Det skal benyttes klatreplanter som ikke skader mur og trevirke.

Dekker (Hagegulv)

Beboerne kan erstatte deler av gressdekket i hagen med tre, stein eller heller. Dekket skal i utgangspunktet gå i flukt med eksisterende bakkenivå. Hvis beboer velger å lage tredekke, skal ikke dekket være høyere enn bjelkelag + plankelag. (max 10 cm) Hvis hagen har en slik nivåforskjell at dekket vil bli høyere, må beboer søke styret og få godkjent løsningen.

Kanter/ detaljer

Permanente kanter/detaljer i hagen skal ikke være høyere enn en 0,5 meter over eksisterende bakkenivå. Detaljer som anlegges mot fellesområder eller offentlig vei må søkes styret.

Faste installasjoner

Det er forbudt å bygge faste, permanente installasjoner som enten er festet til huset, boden, gjerdet, bakken eller er over 0,5 meter høye eller er så tunge at de ikke kan flyttes med muskelkraft.

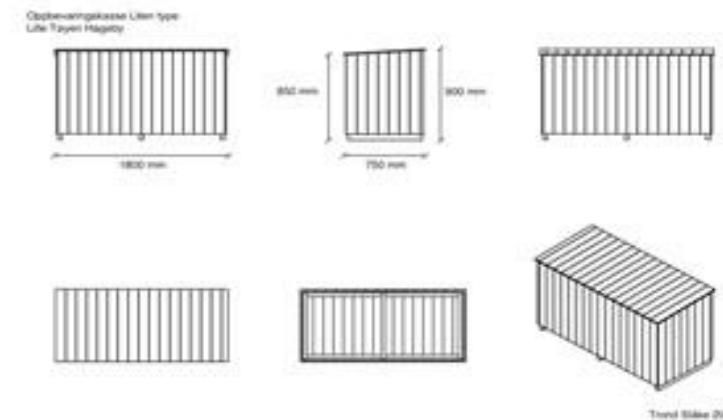
Med faste, permanente installasjoner mener vi: benker og bord, utekjøkken, utepeis, utelamper som ikke er festet på huset, dukkehus, fontener, dam, trampoliner, skulpturer, tak, markise, pergola, baldakin, badestamp, boblebad (jacuzzi) og lignende.

Utepeiser skal ikke mures fast permanent, men man skal kunne bruke peiser som kan flyttes med muskelkraft. En utepeis må plasseres minst tre meter fra husveggen.

Oppbevaringskasser

Oppbevaringskasser skal samsvare med størrelsen på hagene.
For hager større enn 50 m²: Dybde: 900 mm, Høyde: 1100 mm Lengde: 2000 mm
For hager mindre enn 50 m²: Dybde: 750 mm, Høyde: 900 mm Lengde: 1800 mm

Sist endret på generalforsamling 22.05.2019



Last ned pdf

[Liten kasse](#)

[Stor kasse](#)

[Informasjon](#)

Styret anbefaler at man bygger en boks selv dersom man trenger lagringsplass ute. Arbeidstegning kan fås fra styret/vaktmester. Trekassen skal ha lokk (gjærne hengslet) og beises brun som bodene. Det kan kun være en kasse per hageparsell. Man kan selvfølgelig kjøpe mindre ferdigproduserte bokser. Det som er angitt ovenfor er maks størrelse.

Bod

Det er bare lov å bygge bod ut mot gjerde mot Hovinveien og Økernveien. Det er ikke lov å bygge bod i indre gård.

Retningslinjer for fellesarealer

Fellesarealer er områder som er tilgjengelige og kan benyttes av alle beboere.

- Fellesarealer vedlikeholdes normalt av vaktmester. Alle beboere skal bidra til alminnelig orden.
- Alle ønsker om beplantning eller opparbeidelse av bygg/anlegg på fellesarealer, skal uten unntak behandles og godkjennes i styret. Det er en forutsetning at godkjente bygg/anlegg vedlikeholdes av beboerne.
- Borettslagets styre forbeholder seg retten til å beskjære hekker og trær for å sikre alminnelig ferdsel og trafiksikkerhet.



Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

A/S Oslo *Boligforvaltning* Borettslaget *Selle, Jøyn. Hageby*

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

Denne har fått *gnr. 128, bnr. 48.*

og er *56562* m² stor. Målebrev, datert *26/2.1952* og ..., tinglyst *7/1.1954*. er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.

Festetiden.

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

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. *10.000* beregnet etter *3%* pst. av grunnprisen kr. *10.000* pr. m² tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.

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

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

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

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

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

BYSKRIVEREN I OSLO, AKER DISTRIKT

5570

4886

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

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

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

730,000
Eiendommen eller dens del eller deler som er overført til festeren og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Oslo den ~~20. april 1954~~
30. april 1954

Som fester:

Oslo Leiegård

P. B. ...

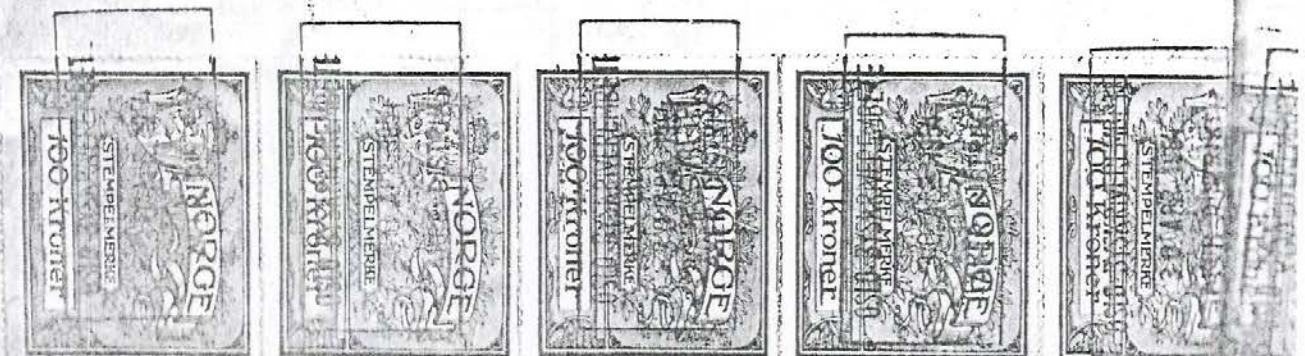
... Kollberg

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

... Kollberg

Jan Kollberg



Tillegg til § 7.

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

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

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

Oslo Leilagårder

BOLIGRÅDMANNEN

A. Børresen
Janus Kollin

Alf Høyshus
k.m.

Jan Kollin

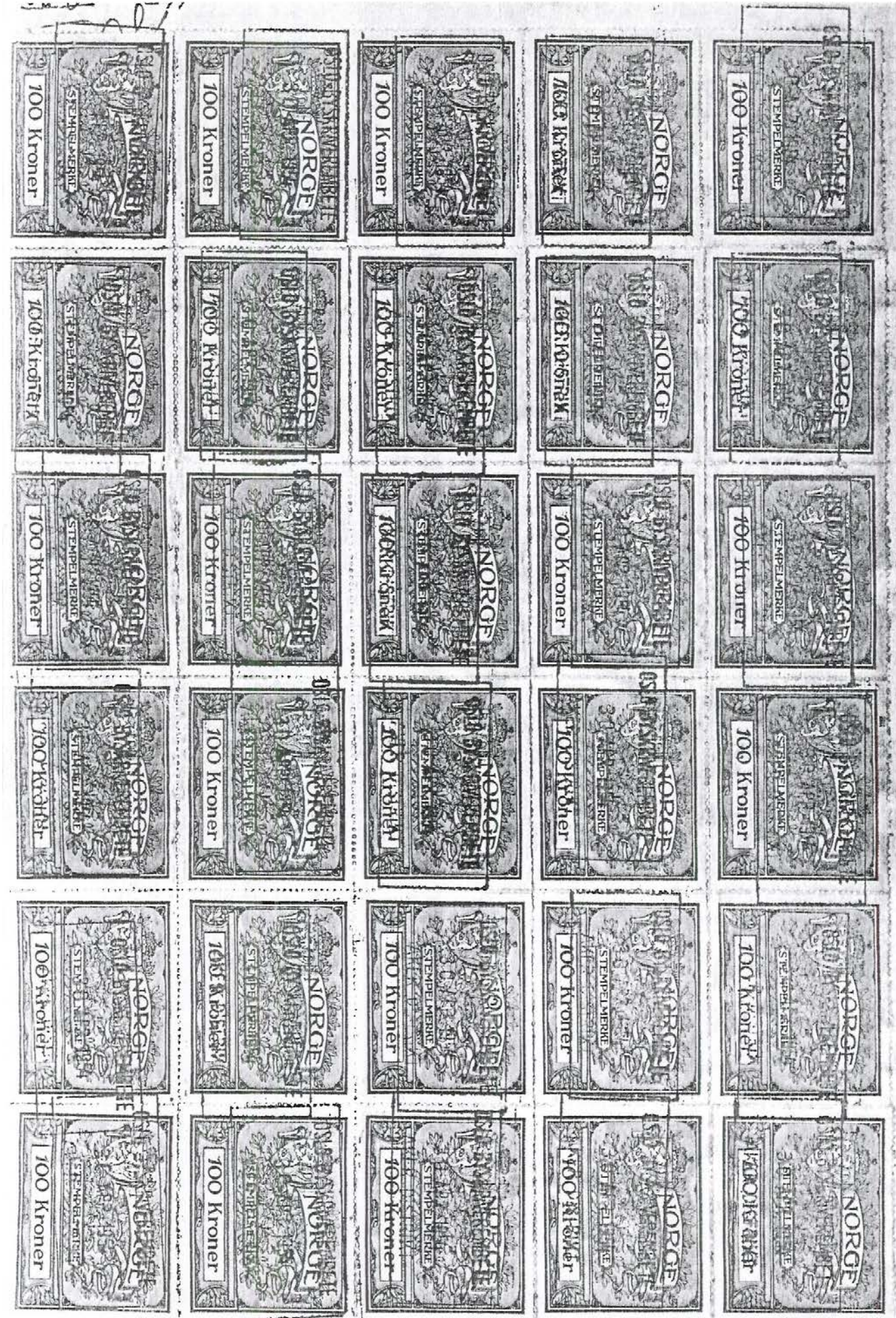
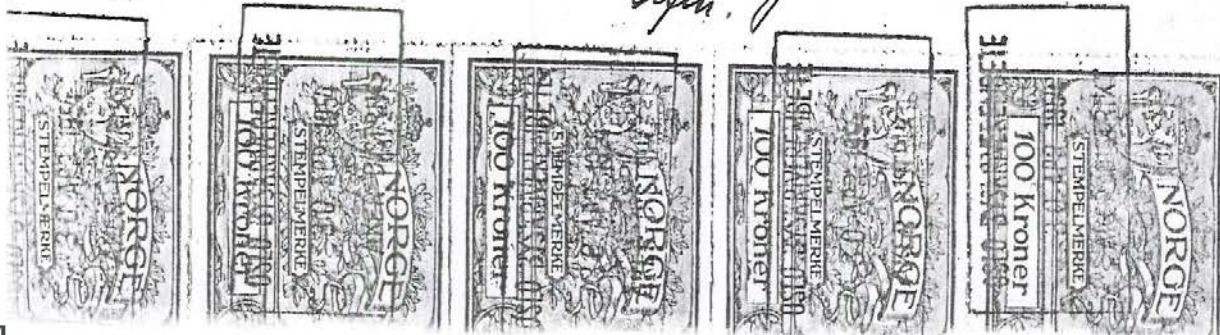
DAGSBOKSERT SOM DOK. NR. 5570, 1954 DEN 30/4 1954
VED OSLO BYLAGE, 1. DISTRIKT, AKER DISTRIKT.

48
A BOK 246
FOR TILLYDNINGEN BETALT TH. 128

FOR TILLYDNINGEN BETALT TH. 128
480/150.

Anmerking om heftelse meddeles på forhånd
mot erleggelse av et tilleggsbeløp av kr. 2.-.

Anna Høgsel
d.f.m.



Nærværende festekontrakt overføres fra A/S Oslo Leiegårder under avvikling til borettslaget Lille Tøyen Hageby. For overføringen av festeretten betales intet vederlag. I henhold til vedtak i formannskapets møter 14.2.1957 og 21.11.1963 reduseres den i § 3 nevnte festeavgift med kr. 6.969.- til kr. 10.000.- pr. år med virkning fra 1.1.1957. Videre besørger Oslo kommune v/parkvesenet den plenklipping som kan utføres med traktorklipper og besørger stell av trærne på borettslagets festetomt. Borettslaget utfører selv de arbeider som faller utenfor nevnte vedtak, som for eks. klipping av kanter, lister samt bratte skrån timer og plener som ikke kan behandles maskinelt.

Oslo, den 6. april 1964.

Som tidligere fester:

1/8 Oslo byskriverembete, Lille Tøyen Hageby

Som ny fester:

Borettslaget
Lille Tøyen Hageby

for Oslo kommune:

Boligrådsmannen

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Dagbokført som dok. nr. 4080 /1964 den 11/11 1964

ved Oslo byskriverembete, Aker distrikt.

Innført i grunnbok. Avskrift i C bok 39 bl. 533

For tinglysingen betalt til Statskassen kr. 1000.-

[Handwritten signature]

Gnr. 128 bnr. 48.

Nærværende festekontrakt avlyses for følgende 2 arealer:

Gnr. 128 bnr. 116 som i henhold til målebrev tinglyst 27/4 1976 utgjør 152,5 m².

Gnr. 128 bnr. 117 som i henhold til målebrev tinglyst 27/4 1976 utgjør 21,3 m².

De to arealer utgjør tilsammen 173,8 m² og som følge av disse framålinger reduseres festeavgiften fra 2/10 1975 forholdsmessig etter framålt areal.

Nærværende festekontrakt avlyses også for et ekspropriert vei-grunnsareal som i henhold til målebrev tinglyst 7/11 1975 utgjør 1.533,3 m². Som følge av denne framåling reduseres festeavgiften fra 1/11 1981 forholdsmessig etter framålt areal.

Oslo, den 20. juni 1977.

Som fester:

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

For Oslo kommune:

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og bekrefter at festeren har undertegnet foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at han er over 20 år:

1. *[Handwritten signature]*
2. *[Handwritten signature]*

Dagbokført som dok. nr. 3880 /1978 den 27.6. 1978 ved Oslo byskriverembete, Aker distrikt. Slettet av grunnboken for bnr. 116, 117 Avskrift i C bok 108 bl. 796 Uten heraldir og 1.533,3 m².

[Handwritten signature]

Borettslaget Lille Tøyen Hageby v/OBF
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: Saksbehandler: Dato: 13.12.2021
ref. 18 21/40116 Anita Bliksvær

Borettslaget Lille Tøyen Hageby
generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap

Tid: Tirsdag 18.06.2024, kl 18:00

Sted: i Hasle kirke

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Lille Tøyen Hageby og Oslo kommune

Vi viser til vårt brev datert 17. september 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 128/48 ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021

Festeavgiften, kr 586 234, er oppregulert med 26,6 % fra 1. november 2021. Denne prosenten tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra juli 2012 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 742 060.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 25 971, vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

Kopi til:

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

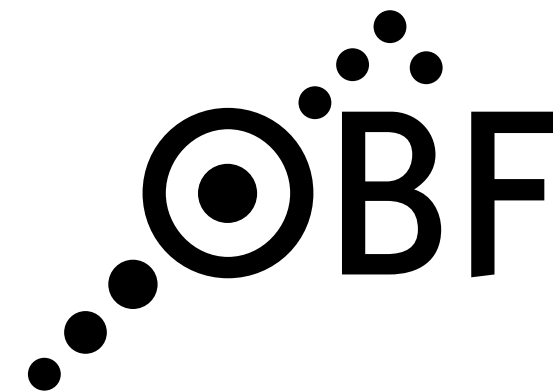
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Lille Tøyen Hageby tirsdag 18.06.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Generalforsamling i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Tirsdag 18.06.2024, kl 18:00

i Hasle kirke

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

- 3.1 Årsregnskapet for 2023
- 3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets underskudd blir fremført som udekket tap.

- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2024
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det foreslås å godtgjøre styret med kr 306 000 som fjoråret. Dette beløpet er ikke justert siden 2019.

4. Orientering

- 4.1 Orientering fra styret om framtidige senario vedrørende parkeringsplasser

Styrets innstilling: Ingen vedtak. Kun orientering

- 4.2 Orientering fra styret om Treoversikt på Lille Tøyen Hageby.

Styrets innstilling: Kun orientering

- 4.3 Orientering fra styret om Sykkelparkering Lille Tøyen Hageby

Styrets innstilling: Kun orientering

5. Valg av tillitsvalgte

Borettslaget Lille Tøyen Hageby: Valgkomiteens innstilling til nytt styre 2024/2025

Valgkomiteen for 2024 ble valgt av generalforsamlingen i mai 2023, med følgende medlemmer:
Pia Bodahl, Maja Røe Brøten, Eivind Lofthus og Ruth Astrid L. Sæter.

Rammer for valgkomiteens arbeid:

Punkt 6.8 Styret i borettslagets vedtekter fastslar at «Borettslaget skal ha et styre bestående av mellom seks og ti medlemmer. Det kan i tillegg velges varamedlemmer.»

Styret har i dag åtte faste medlemmer, og fire av disse er nå på valg. Valgkomiteen har drøftet hvorvidt åtte er et gunstig antall styremedlemmer. Med åtte er det flere å fordele oppgavene mellom og utveksle meninger med. Samtidig er det en risiko for at det blir ineffektiv drift/styring med for mange styremedlemmer. Vi foreslår uansett i år å opprettholde et styre på åtte medlemmer, først og fremst fordi vi har funnet kandidater som utfyller hverandre på en god måte og som vil bli et nyttig tilskudd til de fire styremedlemmene som ikke er på valg.

Slik har valgkomiteen jobbet:

Vi begynte arbeidet i februar, og har hatt fem møter i perioden 19. februar til 1. april. Vi startet med å innhente innspill fra styrets medlemmer samt driftsleder til hva slags kvaliteter og egenskaper det nye styret bør ha. Videre har vi, gjennom nyhetsbrev og Facebook-gruppen til hagebyen, oppfordret engasjerte hagebybeboere til å ta kontakt. Vi har snakket med en rekke beboere og blitt møtt med mye positiv interesse og ektefølt

engasjement for hagebyen. Det viktigste for oss, er å sikre et styre med medlemmer som er engasjert og handlekraftige, og som vil bidra til et godt nærmiljø og fellesskap på Lille Tøyen. Videre ønsker vi å få en god bredde i styret, med tanke på kjønn, alder, livsfase, bakgrunn og kompetanse. Å sikre kontinuitet i styret er også viktig, samtidig som vi skal slippe nye krefter til. I tillegg har vi prøvd å få til en god variasjon i hvor og hvor lenge folk har bodd i hagebyen.
Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

5.1 Valg av styreleder for 2 år.

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år.

Forslag til nye styremedlemmer (velges for to år):

Daniel Johansson, Ansgar Sørliens vei 42 (ny)
Vegard Mordal, Ansgar Sørliens vei 76 (gjenvalg)
Mariann Helen Olsen, Aud Schønemanns vei 1 (ny)

Simen Faye-Schjøll, Tore Hunds vei 13 (ny)

Sittende styremedlemmer (ikke på valg – samtlige har ett år igjen av vervet):

Erik Lindberg (styreleder), Tore Hunds vei 1
Ole Petter Melleby, Ansgar Sørli's vei 63
Vilde Hjort Batzer, Ansgar Sørli's vei 32
Hilde Bjørnstad, Tore Hunds vei 7

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å følge valgkomiteens innstilling.

5.3 Valg av valgkomité for 1 år.

Valgkomiteens innstilling til ny valgkomité for 2024:
Pia Bodahl, Maja Røe Brøten, Eivind Lofthus og Ruth Astrid L. Sæter.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å følge valgkomiteens innstilling.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 15.04.2024

Styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Styreleder, Erik Lindberg
Nestleder, Hilde Bjørnstad
Styremedlem, Vilde Hjort Batzer
Styremedlem, Vigdis Hansen
Styremedlem, Eirik Aimar Engebretsen
Styremedlem, Kristian Olsen Voigt
Styremedlem, Ole Petter Melleby
Styremedlem, Vegard Hammerø Mordal

ÅRSMELDING 2023



Årsmelding 2023 for Borettslaget Lille Tøyen Hageby

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Erik Lindberg
Nestleder, Hilde Bjørnstad
Styremedlem, Vilde Hjort Batzer
Styremedlem, Vigdis Hansen
Styremedlem, Eirik Aimar Engebretsen
Styremedlem, Kristian Olsen Voigt
Styremedlem, Ole Petter Melleby
Styremedlem, Vegard Hammerø Mordal

Styret har bestått av 3 kvinner og 5 menn.

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

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Borettslaget Lille Tøyen Hageby er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953130750. Vi er 308 boligenheter, samt tre utleielokaler hvorav Kolonialen leies av Åpent Bakeri, brakka leies av Flow og Melkebutikken kan leies til arrangementer. I tillegg leier vi ut vaktmestertjeneter til "Høyblokka" (LilleTøyen Borettslag) både sommer og vinter.

Åpnet Bakeri har fått godkjenning av Oslo Kommune til å ha åpent uteservering til kl. 19. Blomster jentene i Flow har fått i oppdrag av dem å holde blomster kassene utenfor velstelte og fine. Åpent Bakeri vil gi oss den sosiale arenaen vi trenger og vi gleder oss til åpning!

Laget har ca. 90.000,- i inntekter per måned på utleie av lokaler og vaktmestertjenester.

Driftsleder og vaktmestertjenesten

Vaktmestertjenestens ansatte er Jan A. Holm, Patrik Alm og driftsleder Marius Ilstad.

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

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Styret har kontinuerlig kontakt med Viken Fiber og Altibox vedr. fleksible løsninger til riktig pris.

Elektroniske nøkler

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

Nøkkel sendes leietaker av vaktmester, og det settes en tidsramme på hvor lenge nøkkelen fungerer. Informasjon og tilhørende link fra vaktmester gis på SMS. Har du lastet appen Unloc legges nøkkel tilgangen inn her.

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.

Det framkommer for øvrig et eget dokument fra styret vedrørende framtidig parkering og diskusjoner rundet tema under årsmeldingen i denne innkallingen.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for

vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

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

HMS - internkontroll

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

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 20 boenheter i borettslaget.

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 fellesvei inn mot Ansgar Sørliens vei 25 ble tatt ned og satt opp på nytt.

2022 – Det er trukket tre strømper 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 arbeid med støydemping mot naboene over. Dette er under utbedring.

2023:

- Drenert deler av grusbannen 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.

Styrets arbeid i 2023 -2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet over 100 saker av forskjellige størrelser og omfang. Vi har også avholdt beboer møte med naboer over Åpent Bakeri.

Lille Tøyen har en gammel bygnings- og eiendomsmasse som krever mye vedlikehold. Det er en rekke utbedringer som til en hver tid ideelt sett bør gjøres. Samtidig måtte dette sees opp mot kravet til sunn økonomisk drift. Vi har gjennom året gått kritisk gjennom våre leverandøravtaler og etter beste evne forsøkt å kutte kost der det er mulig.

Allikevel måtte vi øke felleskostnaden også i år. Dette er i all hovedsak på grunn av vesentlig høyere prisvekst og økt rentenivå, noe som blant annet har medført vesentlig høyere renteutgifter og kommunale avgifter for oss.

Utover punktene som er nevnt i avsnittet «Rehabilitering og større vedlikehold», har vi gjennom året gjennomført ferdigstillelse av rehabilitering av Melkebutikken, vedlikehold av svanke (bue) i avløpsrør ved Øysteins Plass etter vannlekkasje i Haralds vei, samt fått

på plass avtale om uteservering med

Åpent Bakeri gjennom søknad om godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten i Oslo kommune. I denne sammenheng har vi besluttet å bytte til støy isolerende vinduer ut mot uteserveringen, ettersom dette er næring og vil gi borettslaget god inntekt i forhåpentlig mange år.

Vi har aktivt informert beboere i laget gjennom Naborom om pågående arbeid. Boligmassen er blitt evaluert gjennom arkitektkontoret TOTO samt spørreundersøkelse.

Styret har arbeidet med et forslag til plan for sykkelparkeringer samt fått laget en oversikt over alle borettslagets trær og deres tilstand. Dette framkommer som egen orientering i denne innkallingen. Vi fortsetter på plan for utvendig belysning.

Styret og Driftsleder har gått noen runder med å få inn tilbud på å kartlegge drenering av borettslaget. Dette vil forhåpentlig gi oss et arbeidsdokument for framtidig investeringer for drenering av overvann. Vi har diskutert muligheter om å søke kommunen om økonomisk bistand til denne rapporten.

Styret har også arbeidet med parkeringsplasser og hva som skjer med plassene som ble fjernet ved inngangen til Kåre Rødde's plass. Det har i tillegg kommet to nye bildelingsplasser i området. Vi fortsetter arbeidet med kommunen for å få klarlagt deres plan for Kaare Rødde's plass samt få tatt i bruk ladebokser (infrastruktur) som borettslaget har installert i området. Framtidige parkerings løsninger framkommer også som en orientering i innkallingen.

Som arbeidsgiver har styret fulgt opp driftsleder (siden 1.6.23) og vaktmestere med flere medarbeidersamtaler for å sikre at alle tre trives i den viktige jobben de gjør for oss på Lille Tøyen.

Det ble avholdt dugnad på lekeplassene hvor alle de tre lekeplassene ble malt den 26. april 2024, og det var over 50 deltakere med store og små. Det ble gjort en kjempeinnsats blant beboerne, og dugnaden ble avsluttet med grilling.

Elles vil vi nevne sommerfest for barn og voksne 25-26 august, julemarked og julegrantenning 3. desember (uten gløgg), 1 og 17 mai med skolekorps og gode stemninger..

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 481 305, og endringer i disponible midler på kr -260 234.

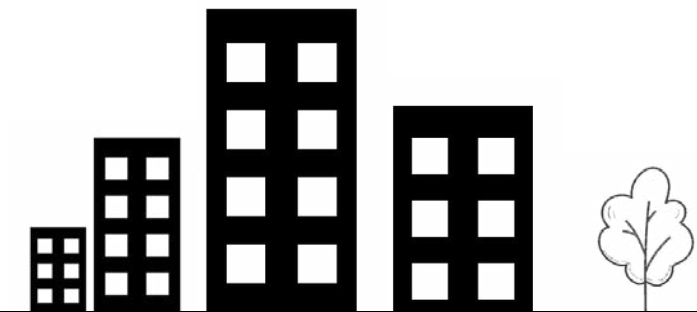
Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

31.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.05.2024

ÅRSREGNSKAP 2023



jrsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	14 850 032	13 321 815	14 841 732	16 228 503
Sum		14 850 032	13 321 815	14 841 732	16 228 503
Ekstraordinære inntekter	2	162 778	593 790	0	0
Sum andre inntekter		162 778	593 790	0	0
Sum		15 012 810	13 915 605	14 841 732	16 228 503
Kostnader					
Forretningsfjrsel og revisjon	3	818 863	741 090	770 197	816 595
Ljnn og honorarer	4	2 402 125	2 057 592	2 139 420	2 615 700
Vedlikehold	5	1 939 077	6 806 977	2 410 000	2 555 080
Eksterne tjenester	6	707 146	503 348	338 000	223 000
Kabel-tv og bredbnd		1 520 205	1 295 301	1 499 244	1 538 568
Forsikring		1 336 646	1 211 172	1 332 391	1 442 342
Kommunale avgifter		3 658 528	3 077 479	3 644 450	4 359 952
Festeavgifter		749 143	752 003	742 060	742 060
Brensel og strjm		29 830	170 727	200 000	150 000
Drift maskiner		55 831	60 011	60 000	60 000
Andre driftsutgifter	7	1 133 950	939 283	386 000	406 000
Ekstraordinære kostnader	8	150 857	0	0	0
Sum		14 502 202	17 614 983	13 521 761	14 909 297
Driftsresultat		510 608	-3 699 378	1 319 971	1 319 206
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	385 465	462 133	0	10 000
Renteinntekter	9	100 711	46 733	15 000	10 000
Rentekostnad	10	-798 884	-469 628	-665 260	-857 901
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-312 708	39 238	-650 260	-837 901
jrsresultat	11	197 900	-3 660 140	669 711	481 305
Budsjettmessige poster					
Avdrag p n		-741 540	-741 540	-741 539	-741 539
Endring i disponible midler	11	-543 640	-4 401 680	-71 828	-260 234

jrsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	875 264	875 264
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		877 864	877 864
Omlpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		446 138	123 998
Til gode av forretningsfjrer		20 055	3 125
Forskuddsbetalte kostnader	14	114 845	99 971
Andre fordringer		36 733	181 993
Bankinnskudd og kontanter			
Innestnde p ³ driftskonto		4 503 617	621 985
Innestnde p ³ sNrvilk ³ r	15	122 965	4 156 837
Sum omlpsmidler		5 244 353	5 187 910
SUM EIENDELER		6 122 217	6 065 774

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	100 700	100 700
Annen egenkapital 1.1		-11 069 739	-7 409 599
Årets resultat	11	197 900	-3 660 140
Sum egenkapital	17	-10 771 139	-10 969 039
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev på n	18	15 201 554	15 943 094
Sum langsiktig gjeld		15 201 554	15 943 094
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 253	7 557
Gjeld til forvaltningsklient		-167	258
Leverandørgjeld		1 178 886	457 528
Skyldig off. myndigheter		134 920	322 528
Pålyst lønn, honorarer og feriepenger		223 970	162 354
Pålyst renter		77 569	57 555
Pålyst avdrag langsiktig gjeld		61 795	61 795
Annen kortsiktig gjeld		8 576	22 143
Sum kortsiktig gjeld		1 691 802	1 091 719
Sum gjeld		16 893 356	17 034 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 122 217	6 065 774

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Lille Tnyen Hageby

Sted: _____, dato: _____

<u>Erik Lindberg</u> Styreleder	<u>Hilde Bjørnstad</u> Nestleder	<u>Kristian Olsen Voigt</u> Styremedlem
<u>Eirik Aimar Engebretsen</u> Styremedlem	<u>Vilde Hjort Batzer</u> Styremedlem	<u>Vegard Hammer Mordal</u> Styremedlem
<u>Vigdis Hansen</u> Styremedlem	<u>Ole Petter Melleby</u> Styremedlem	

Noter 18 Borettslaget Lille Tnyen Hageby

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Klassifisering og vurdering av balanseposter: Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et 3 r. d vrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	10 742 784	10 103 868	10 704 345	11 602 282
3602 Leieinntekt forretningslokaler	599 000	206 500	588 000	620 667
3605 Leieinntekter fellesarealer	67 730	115 045	48 030	99 030
3607 Renter og avdrag	1 289 364	770 220	1 289 313	1 599 440
3610 Inntekter vaktmestertjenester	92 000	0	0	216 000
3625 Inntekt bredband	1 505 304	1 435 614	1 499 244	1 523 484
3645 Inntekter parkeringsplasser	553 850	690 568	712 800	567 600
Sum	14 850 032	13 321 815	14 841 732	16 228 503

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Andre inntekter	162 778	593 790	0	0
Sum	162 778	593 790	0	0

Tilskudd fra Sparebankstiftelsen og erstatningsutbetalinger.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	7 500	7 500	8 018	7 800
Forretningsførerhonorar	585 384	547 596	585 380	608 795
Aksjeutbytte fra OBF	-385 465	-462 133	0	-10 000
Annen regnskapsføring	225 979	185 994	176 799	200 000
Sum	433 398	278 957	770 197	806 595

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsfireren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	564 767	668 099	926 437	318 694
Lønn og feriepenger	1 460 977	1 039 916	899 232	1 977 810
Arbeidsgiveravgift	287 479	262 419	257 419	297 995
Pensjonskostnader	40 281	49 450	45 000	0
Andre godtgjørelser	0	5 600	0	0
Sosiale kostnader	19 875	20 844	0	0
Yrskesskadeforsikring	28 746	11 264	11 331	21 200
Sum	2 402 125	2 057 592	2 139 420	2 615 700

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023. Styret har i tillegg fått dekket julebord for styret og styremiddag for tilsammen kr 11 000. Borettslaget har tre fulltidsansatte vaktmestere og er OTP pliktige. Sosiale kostnader er kostnader til stillingsannonser.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6390 Annen kostnad lokaler	0	461 636	0	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 560 513	6 103 417	1 650 000	1 200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	3 786	69 447	70 000	50 000
6620 Vedlikehold uteområde	69 397	11 708	560 000	560 000
6640 Periodisk vedlikehold	232 906	79 331	80 000	145 080
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	42 475	61 437	0	550 000
6695 Egenandel forsikring	30 000	20 000	50 000	50 000
Sum	1 939 077	6 806 977	2 410 000	2 555 080

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300 Andel felleskostnader	10 000	10 000	13 000	13 000
6360 Renhold	5 021	5 124	25 000	10 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	17 930	10 418	0	0
6725 Juridisk rådgivning	121 840	126 595	100 000	100 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	93 600	224 223	100 000	100 000
6740 Honorar konsulenttjenester	458 755	126 988	100 000	0
Sum	707 146	503 348	338 000	223 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 Verktøy og redskaper	23 326	5 099	10 000	10 000
6540 Inventar / kontoutstyr	32 564	11 489	0	0
6551 Datautstyr (hardware)	0	13 388	0	0
6552 Programvare (software)	23 231	0	0	0
6560 Rekvizita	0	1 079	0	0
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	26 327	14 473	11 000	11 000
6790 Annen fremmed tjeneste	3 871	0	0	0
6800 Kontorrekvisita	4 342	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bryker, scanning	5 520	37 005	20 000	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 209	5 839	6 000	0
6905 Mobiltelefon	9 760	3 091	6 000	0
6940 Porto og andre sendelseskostnader	20 044	25 777	20 000	20 000
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	162	0	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	25 835	91	0	0
7400 Kontingent HL	800	400	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	1 750	5 031	0	0
7720 Generalforsamling / 3 rsmøte	78 872	18 549	15 000	45 000
7770 Bank og kortgebyrer	30 961	18 635	18 000	20 000
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	35	0	0
7772 Andre gebyrer	47 491	30 200	0	0
7781 Drift Melkebutikken	164 781	419 229	200 000	200 000
7790 Andre driftskostnader	601 522	329 875	80 000	100 000
7791 Andre bomiljøkostnader	30 580	0	0	0
Sum	1 133 950	939 283	386 000	406 000

Note 8 - Ekstraordinære kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8500 Ekstraordinære kostnader	150 857	0	0	0
Sum	150 857	0	0	0

Ekstraordinære kostnader er erstatningsutbetalinger.

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	100 711	44 673	15 000	10 000
8055 Renteinntekt sN vilk³ r 3	0	2 060	0	0
Sum	100 711	46 733	15 000	10 000

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8152 L³ nenr 8398.71.51393	-798 407	-469 620	-665 260	-857 901
8159 Andre rentekostnader	-477	-8	0	0
Sum	798 884	469 628	665 260	857 901

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	4 096 191	8 497 871
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	197 900	-3 660 140
Avdrag langsiktig l ³ n	-741 540	-741 540
B. i rets endring i disponible midler	-543 640	-4 401 680
C. Disponible midler 31.12	3 552 551	4 096 191

Note 12 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 26.08.1957, og anskaffelseskostnaden var kr 875 264,-. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. J fr. note om vedlikehold.

Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	109 845	99 971
1749 Forskuddsbetalte kostnader	5 000	0
Sum	114 845	99 971

Note 15 - Inneest³ ende p³ sNrvilk³ r

Av inneest³ ende p³ sNrvilk³ r er kr 84 977 bundne skattetrekksmidler.

Note 16 - Andelskapital

Andelskapitalen best³ r av 1007 andeler a kr 100,- pr. rom

Note 17 - Egenkapital

Balansen i ³ sregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefjerte verdi er lavere enn balansefjert verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefjerte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balansefjerte verdi. Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 18 - L³ n

Kreditor:	Handelsbanken
L ³ nenummer:	83987151393
L ³ netype:	Serie
Opptaks ³ r:	2014
Rentesats:	5,99 %
Beregnet innfridd:	01.07.2044
Opprinnelig l ³ nebelj ³ p:	22 246 184
L ³ nesaldo 01.01:	16 004 889
Avdrag i perioden:	741 540
L ³ nesaldo 31.12:	15 263 349
Saldo 5 ³ r frem i tid:	11 555 653

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 83987151393	1	94 369	94 369
	3	90 598	271 794
	1	82 309	82 309
	1	79 524	79 524
	2	69 333	138 666
	1	68 450	68 450
	1	68 416	68 416
	1	67 102	67 102
	1	66 513	66 513
	1	64 781	64 781
	1	64 747	64 747
	1	64 713	64 713
	5	63 796	318 980
	12	62 878	754 536
	26	61 927	1 610 102
	1	61 078	61 078
	2	61 044	122 088
	24	61 010	1 464 240
	4	60 093	240 372
	10	59 210	592 100
	5	58 225	291 125
	5	56 390	281 950
	2	54 488	108 976
	4	51 770	207 080
	4	50 819	203 276
	11	49 936	549 296
	3	48 068	144 204
	9	47 184	424 656
	12	46 199	554 388
	4	45 282	181 128
	29	44 399	1 287 571
	31	43 482	1 347 942
	24	42 496	1 019 904
	8	41 613	332 904

L³ n

12	40 662	487 944
21	39 779	835 359
10	38 794	387 940
1	36 959	36 959
1	34 208	34 208
2	32 373	64 746
4	31 456	125 824
2	30 539	61 078

Kommentarer til L³ n

Borettslagets L³ n er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kroner 875.264,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lille Tøyen Hageby.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Styreleder	Erik Lindberg (sign.)	30.05.2024
Styremedlem	Ole Petter Melleby (sign.)	29.05.2024
Styremedlem	Vilde Hjort Batzer (sign.)	29.05.2024
Styremedlem	Kristian Olsen Voigt (sign.)	30.05.2024
Styremedlem	Eirik Aimar Engebretsen (sign.)	29.05.2024
Styremedlem	Hilde Bjørnstad (sign.)	29.05.2024
Styremedlem	Vegard Hammerø Mordal (sign.)	30.05.2024
Styremedlem	Vigdis Hansen (sign.)	30.05.2024

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lille Tøyen Hageby som viser et overskudd på NOK 197 900. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Lillestrøm, 30. mai 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

05/30/2024 18:35:09

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDLEGG



Utredning – Lille Tøyen Hageby: parkering og fellesareal 2024 og framover

Bakgrunn

Generalforsamlingen 2023, vedtok at styret «...kun skulle utrede mulige ordninger» for fremtidige parkeringsløsninger. I dette dokumentet presenterer Styret fem alternativer, som kan vurderes av fremtidige styre og generalforsamlinger. Styret er godt kjent med at diskusjonen rundt parkeringsplasser vekker sterke følelser hos flere beboere, og det er nåværende styres anbefaling at forslag til endring i fordelingen/benyttelsen av parkeringsplasser som fremmes av fremtidige styre er grundigere utredet enn hva tilfellet er i dette dokumentet.

Dette dokumentet er ment for å gi kontekst, og inspirasjon til fremtidige styre, og/eller beboere som ønsker å se grundigere på alternative løsninger i fremtiden.

Vi ønsker å understreke at forslagene under ikke er ment å være uttømmende.

Situasjonen i dag

Per i dag disponerer borettslaget et fellesareal på ca. 995 m², som benyttes til parkeringsplasser. Til sammenligning er lekeplassene + idrettsplassen på ca. 5191 m².

Det er viktig å opplyse om at arealet som i dag brukes til parkeringsplasser i utgangspunktet er borettslagets fellesareal, og at bruken av dette til parkeringsplasser er besluttet av tidligere styre/generalforsamling.

I dag er det 85 andelseiere, som disponerer parkeringsplasser. Disse fordeles etter et ansiennitetssystem, hvor det per dags dato står ca. 150 personer på venteliste. Det er mange års ventetid på parkeringsplassene.

Styret får inn kroner 561 000 i året med dagens løsning. Dersom man ønsker å opprettholde parkeringsmuligheter for beboerne, er det et poeng at borettslaget ikke får lavere inntekter enn i dag.

Dette betyr at eventuelle løsninger som vurderes fordrer en grundig gjennomgang av prisnivå, slik at borettslaget ikke risikerer å miste inntekter sammenlignet med dagens situasjon.

Overordnede føringer

- Styret mener at det er et mål med færrest mulig privatbiler, og minst mulig trafikk inne i borettslaget
- Styret vurderer at løsninger som kommer flest beboere til gode, som en hovedregel vil være å foretrekke
- Styret understreker at man ikke må undervurdere behovet for inntekter til borettslaget
- Uansett hvilken løsning som velges, vil det måtte tas hensyn til behovsprøvd parkering for personer med funksjonsnedsettelse.

- Det er allerede investert i ladestruktur flere steder i borettslaget. Det må hensyntas i alle videre vurderinger.

Mulige løsninger:

Under følger noen mulige løsninger nærmere beskrevet. Styret gjentar at disse bør gjennomgås grundigere dersom man i fremtiden ønsker å fremme forslag for generalforsamlingen. Blant tingene som må gjennomgås grundig er å finne riktig kostnadsnivå for den enkelte beboer/inntektsnivå for borettslaget, og hvilke tekniske/administrative innretninger som kreves for den enkelte løsning.

Dagens situasjon

Parkeringsplasser tildeles etter ansiennitetsprinsipp, og beboere med parkeringsplasser betaler en fast sum.

Fordeler:

- Videreføring av dagens situasjon sikrer forutsigbarhet
- Forutsigbar inntekt for borettslaget

Ulemper:

- Kommer kun de beboere som disponerer parkeringsplass til gode
- Lite utskiftning, så det er de samme beboerne som til enhver tid innehar godet

«Lille Tøyen-passet»

En løsning som er en form for lokal beboerparkering. Alle beboere i Lille Tøyen Hageby som ønsker kan betale en månedlig sum, og benytte seg av enhver ledig parkeringsplass. Man har dog ingen garanti for at det faktisk er plasser ledig. Prisen må være høy nok til å sikre borettslaget gode inntekter, men ikke så høy at beboere ikke benytter seg av muligheten jf. ønsket om å opprettholde/styrke dagens inntektsnivå.

Fordeler:

- Vil kunne bidra til økte inntekter for borettslaget
- Vil kunne komme flere beboere til gode enn med dagens system

Ulemper:

- Vil kunne føre til økt biltrafikk
- Brukere risikerer å betale for en tjeneste som de ikke alltid vil kunne benytte seg av

Markedspris

En løsning som søker å maksimere inntektpotensialet i parkeringsplassene. Dette vil innebære at styret fastsetter en månedlig pris på parkeringsplasser, som er betraktelig høyere enn i dag. Her er det viktig at prisen settes på et fornuftig nivå, slik at det blir ca. like mange søkere til parkeringsplasser som det er plasser tilgjengelig.

Fordeler:

- Vil kunne føre til økte inntekter til borettslaget

Ulemper:

- Vil i utgangspunktet gagne de mest bemidlede beboerne på bekostning av alle andre
- Vil ikke bidra til at flere beboere enn i dag får tilgang til parkeringsplassene

Avvikling av parkeringsplasser

En løsning som tar sikte på å trappe ned privatbilisme i borettslaget til fordel for andre løsninger, som vil komme borettslaget og dets beboere til gode på andre måter. Mulige alternativer vil kunne være sykkelparkering, beplantning, tiltak for bedre drenering, lekearealer m.v.

Fordeler:

- Vil kunne føre til færre privatbiler inne på borettslagets område
- Vil komme flere beboere til gode, gjennom at fellesarealet blir gjort felles igjen.

Ulemper:

- Vil redusere borettslagets inntekter (med unntak for en mulig betalt sykkelparkeringsløsning som erstatning)
- Vil frata de beboerne som i dag har parkeringsplasser et gode
- Vil på sikt frata andre beboere med bil mulighet for fremtidig parkeringsplass

Kombinasjonsløsning

Parkeringsplassene våre overvåkes av sensorer som i et parkeringshus. Ledige parkeringsplasser søkes opp via en app på mobiltelefonen. Viser ledige og opptatte parkeringsplasser tilgjengelig for borettslagets bilister.

Fordeler

- Vi bestemmer hva vi skal bruke plassene vi har til (fellesområde, sykkelparkering osv)
- Ingen plasser vil være ubrukte
- Alle beboere med tilgang har lik tilgang til alle parkeringsplasser
- Bør gi borettslaget minst like god inntekt som i dag da alle beboere kan kjøpe seg parkeringlisens via en digital løsning

Ulemper

- Investeringskostnader for de av beboere som vil være medlem

Oppsummering

Det er mange alternative løsninger til dagens parkeringssituasjon. Dersom man ønsker å endre på dagens situasjon oppfordrer styret til en så grundig prosess som mulig.

Styret ønsker med dette kun å inspirere borettslaget til en god samtale om parkeringsplasser, og hvordan arealet som brukes til dette kan benyttes på best mulig måte.

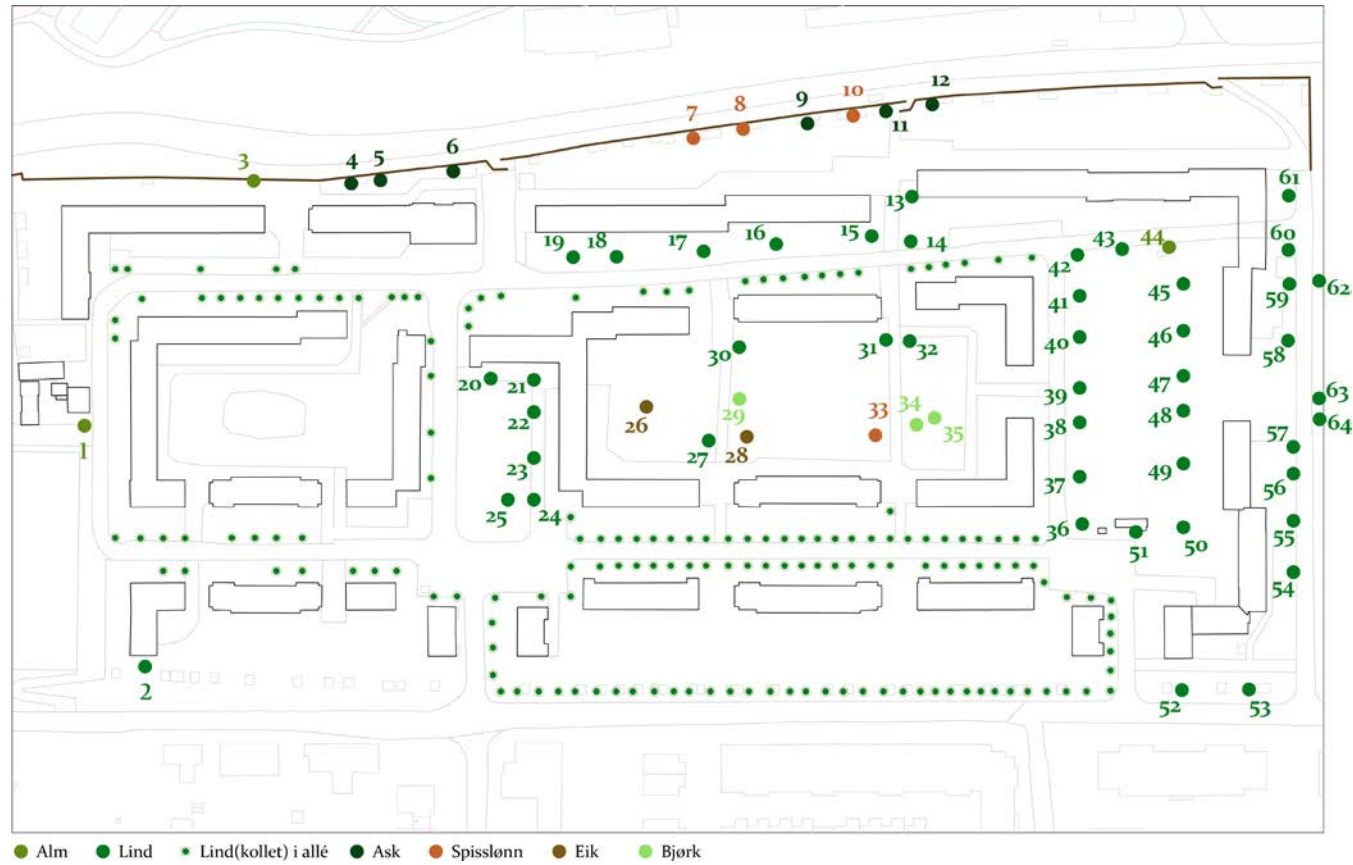


Styret
Lille Tøyen hageby

+

Arborist
Andreas Løvold
Naturhistorisk museum





Nummerering trær og tiltaksliste

Prioritet 1 = Anbefales utbedret i nær fremtid
 Prioritet 3 = Kan ventes med, og vurderes senere
 Prioritet 0 = OK, bør vurderes igjen senere

Trenr.	Vitenskapelig artsnavn	Artsnavn	Tiltak	Prioritet	Kommentar
1	Ulmus glabra	Alm	Ingen	0	
2	Tilia cordata	Lind	Beskjæring	1	Døde grener over uteplass
3	Ulmus glabra	Alm	Beskjæring	2	Død gren mot Økerveien. Hustak/fasade.
4	Fraxinus excelsior	Ask	Måling av råte i stammen.	2	Svovelkjuke 1 m opp på stammen. Foto.
5	Fraxinus excelsior	Ask	Ingen	0	
6	Fraxinus excelsior	Ask	Beskjæring	1	Døde grener i toppen av treet.
7	Acer platanoides	Spisslønn	Ingen	0	Bekymret nabo.
8	Acer platanoides	Spisslønn	Kontroll kronesikring	2	Kronesikring nødvendig?
9	Fraxinus excelsior	Ask	Beskjæring	2	Døde grener.
10	Acer platanoides	Spisslønn	Kontroll kronesikring x2	2	Kronesikring nødvendig?
11	Fraxinus excelsior	Ask	Beskjæring	2	Døde grener.
12	Fraxinus excelsior	Ask	Beskjæring	1	Raspskjellsopp. Døde grener over uthus.
13	Tilia cordata	Lind	Beskjæring/kronesikring	1	Stor gren mot NØ med svakt feste. Beskjæres over hustak. Døde grener.
14	Tilia cordata	Lind	Beskjæring	3	Beskjæring ved strømledning.
15	Tilia cordata	Lind	Beskjæring/kronesikring	1	Stor gren mot hus. Innsunken bark. Vektreduksjon.
16	Tilia cordata	Lind	Beskjæring/kronesikring	1	Hele kronen tørker tilbake. Råte. Stor gren mot hus, svakt feste.
17	Tilia cordata	Lind	Beskjæring	3	Beskjæring ved strømledning.
18	Tilia cordata	Lind	Beskjæring	3	Beskjæring ved strømledning.
19	Tilia cordata	Lind	Beskjæring	3	Beskjæring ved strømledning.
20	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	Innsunken stamme.
21	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	Lindekall. Gressklipperskader.
22	Tilia cordata	Lind	Beskjæring/kronesikring	1	Gressklipperskader. Kronen tørker inn.
23	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
24	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
25	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	Kronen tørker inn.
26	Quercus robur	Eik	Ingen	0	
27	Tilia cordata	Lind	Beskjæring	3	Beskjæring ved strømledning.
28	Quercus robur	Eik	Etableringsvedlikehold	2	Luke og mulche.
29	Betula pendula	Bjørk	Ingen	0	Klipperskader. Råte.
30	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
31	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
32	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	Stor skade nederst på stammen og opp til to meter. Ok.
33	Acer platanoides	Spisslønn	Etableringsvedlikehold	2	Oppbyggingsbeskjæring. Luking og mulching.
34	Betula pendula	Bjørk	Ingen	0	Stammeskader i flere høyder. OK.
35	Betula pendula	Bjørk	Ingen	0	
36	Tilia cordata	Lind	Beskjæring	3	Beskjæring ved strømledning.
37	Tilia cordata	Lind	Beskjæring	3	Beskjæring ved strømledning.
38	Tilia cordata	Lind	Beskjæring	3	Beskjæring ved strømledning.
39	Tilia cordata	Lind	Beskjæring/obs	2	Stor skade nederst på stammen og opp til tre meter. Kronen i avvikling.
40	Tilia cordata	Lind	Beskjæring	2	Tørker ut i ytterkant av kronen. Beskjære større døde grener, og ved ledning.
41	Tilia cordata	Lind	Beskjæring	3	Beskjæring ved strømledning.
42	Tilia cordata	Lind	Beskjæring	3	Beskjæring ved strømledning.
43	Tilia cordata	Lind	Beskjæring/kronesikring	2	Kontrollere/slakte kronesikring. Beskjære større døde grener.
44	Ulmus' Rebona'	Alm	Ingen tiltak	0	
45	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
46	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
47	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
48	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
49	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
50	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
51	Tilia cordata	Lind	Beskjæring	1	Tørker inn i ytterkant av kronen. Beskjære større døde grener, og knekte grener etter tømming av søppelkontainer.
52	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
53	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
54	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
55	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
56	Tilia cordata	Lind	Beskjæring	3	Beskjære døde grener.
57	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
58	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
59	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
60	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
61	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
62	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
63	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	
64	Tilia cordata	Lind	Ingen	0	



Basta 2 /Norsk forankring

Delvis lukket skur med stativer

Seksjoner på 2x3 m.
(Her vist med to seksjoner)

Her vist med liggende trespiler, høy gavel og åpen front:

32.100,- eks mva pr. seksjoner, eksempelet: 64.200,- eks mva.



Basta / Norsk forankring

Lukket skur med en inngangsdør

Seksjoner på 3,5x6m.
(Under vist med tre seksjoner satt sammen)

Her vist med liggende trespiler, høy gavel, lukket front med 1 dør:

117.500,- eks mva. pr seksjon
Totalt 352.500,- eks mva for et slikt bygg



A-stativ - Oslos nye standard (mange leverandører)

Kan utføres som standard A-stativ, det er kostnadsbesparende, eller evt. variant utviklet i samarbeid med Byantikvaren i Oslo (er det viktig?)

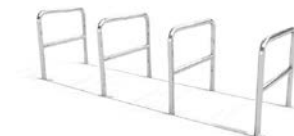
80 cm høyde, som gir en rekke låsemuligheter.

Monteres med 1 m. mellom hvert stativ. Det gir enten mulighet til en lastesykkel mellom hvert stativ, eller to vanlige sykler, pluss godt med manøvreringsareal.

Kan forankres i dekke/grunn eller nedstøpes.

ca. 1.000,- eks mva pr. standard stativ
Ukjent pris på Byantikvarens alternativ

19.817,- eks mva. pr. kombistativ (avbildet) fra leverandør Parkmiljø.



Eksempel på budsjett for å svare ut sykkelundersøkelsen:

- 3 sykkelhus (låsbare) av typen Basta (som på Keyserløkka) fordelt ulike nøkkelpunkter i hagebyen
- 6 delvis åpne sykkelskur av type Basta 2
- 6 nye kombistativ for montering i bakken, (evt. x antall A-stativ fastmontert i bakken)

Sykelhus små (låsbare), 3 stk.
3,5 m. dybde x 6 m. bredde

117.500,- eks mva. pr seksjon x 3
Totalt 352.500,- eks mva

Delvis åpne sykkelskur, 6 stk.
2 m. dybde x 6 .m bredde

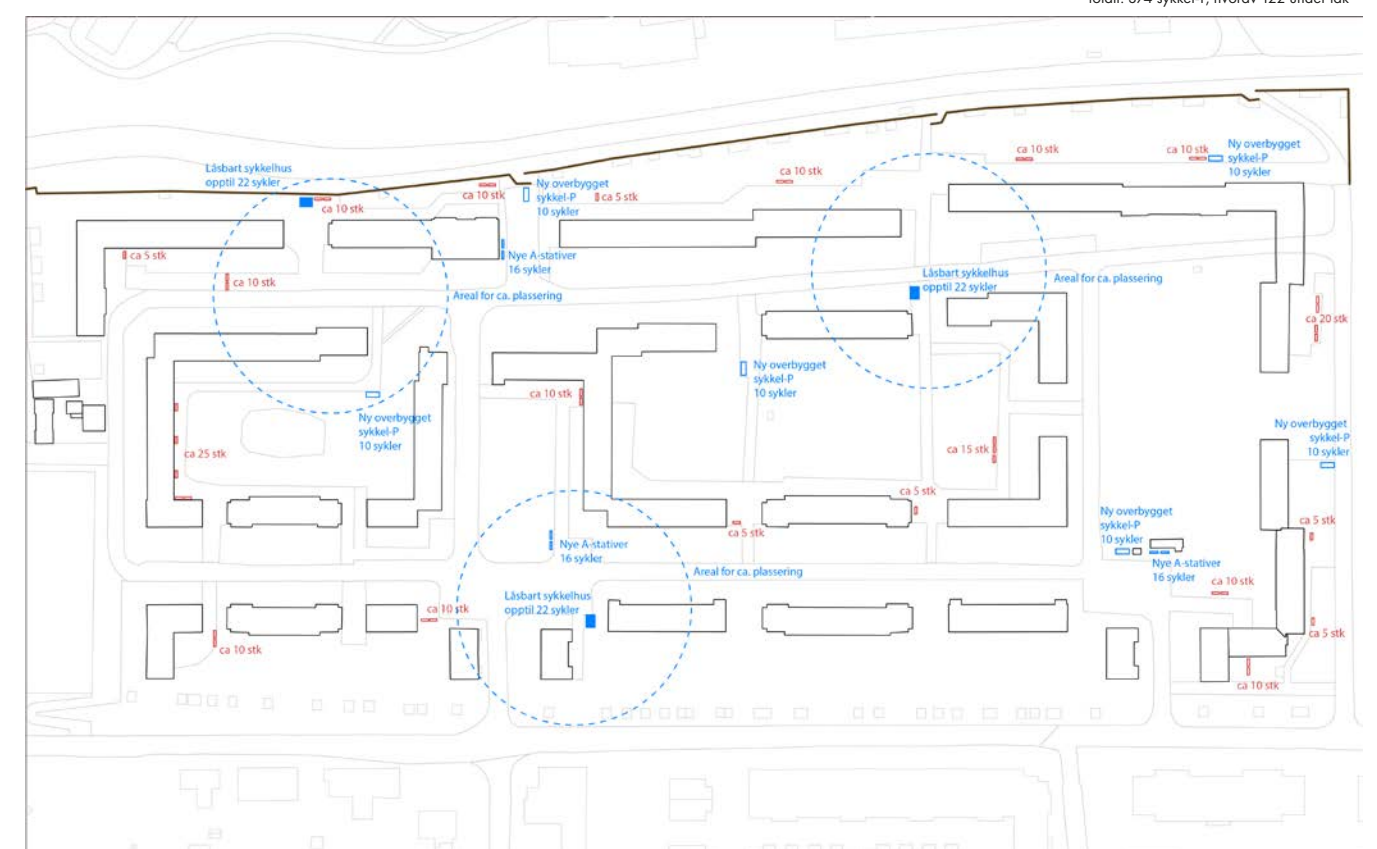
64.200,- eks mva. pr stk. x 6
Totalt 385.200,- eks mva

Kombistativ type A, 6 stk.
0,8 m. dybde x 4 .m bredde

19.817,- eks mva. pr stk. x 6
Totalt 118.902,- eks mva

Totalpris sykkelstativ, sykkelskur og sykkelhus:

856.602,- eks mva.



PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lille Tøyen Hageby tirsdag 18.06.2024 kl. 18:00
- i Hasle kirke .

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Mette Gro Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 53 andeler i Hasle Kirke, 9 andeler deltok digitalt, totalt 62 stemmeberettigete.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Mette Gro Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Lars Dahl Jørgensen og Erik Lindberg valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt.

Pkt 5 Valg vil bli behandlet før pkt 4 orienteringssaker. Den oppsatte dagsorden ble godkjent med denne endringen.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Styret honoreres med kr 306 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om framtidige senario vedrørende parkeringsplasser

Vedtak:

Kun til orientering.

4.2 Orientering fra styret om Treoversikt på Lille Tøyen Hageby.

Vedtak:

De trær som har kategori 1 blir tatt fortløpende.

Nye trær på toglekeplassen ønskes registrert.

4.3 Orientering fra styret om Sykkelparkering Lille Tøyen Hageby

Vedtak:

Kun orientering

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år.

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år.

Forslag til nye styremedlemmer (velges for to år):

Daniel Johansson, Ansgar Sørliens vei 42 (ny)
Vegard Mordal, Ansgar Sørliens vei 76 (gjenvalg)
Mariann Helen Olsen, Aud Schønemanns vei 1 (ny)
Simen Faye-Schjøll, Tore Hunds vei 13 (ny)

Sittende styremedlemmer (ikke på valg – samtlige har ett år igjen av vervet):

Erik Lindberg (styreleder), Tore Hunds vei 1
Ole Petter Melleby, Ansgar Sørliens vei 63
Vilde Hjort Batzer, Ansgar Sørliens vei 32
Hilde Bjørnstad, Tore Hunds vei 7

Vedtak:

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

5.3 Valg av valgkomité for 1 år.

Valgkomiteens innstilling til ny valgkomité for 2024:
Pia Bodahl, Maja Røe Brøten, Eivind Lofthus og Ruth Astrid L. Sæter.

Vedtak:

Styrets innstilling er å følge valgkomiteens innstilling.

Pia Bodahl, Maja Røe Brøten, Eivind Lofthus og Ruth Astrid L. Sæter ble valgt.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19.43

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Erik Lindberg 1 år igjen
- Nestleder: Hilde Bjørnstad 1 år igjen
- Styremedlem: Vilde Hjort Batzer 1 år igjen
- Styremedlem: Ole Petter Melleby 1 år igjen
- Styremedlem: Daniel Johansson for 2 år
- Styremedlem: Vegard Mordal for 2 år (gjenvalg)
- Styremedlem: Mariann Helen Olsen for 2 år
- Styremedlem: Simen Faye-Schjøll for 2 år

Protokoll for Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mette Gro Eriksen (sign.)	20.06.2024
Sekretær	Mette Gro Eriksen (sign.)	20.06.2024
Protokollvitne	Erik Lindberg (sign.)	19.06.2024
Protokollvitne	Lars Dahl Jørgensen (sign.)	19.06.2024

BYGNINGSCHEFEN I AKER *Tose i skidulfa j. 823*

J.-nr. *1125-1920.* *Type Z.* *1920.*

Bilag *1.* *Plan over 2 etage skal inngå 24/11/20*

721
15

Ekspeditions-Dokument

angaaende *Planingsskiss.* *Z.*




paa gr.-nr. _____ br.nr. *Lille Tøyen.*

tomt nr. _____ til gate nr. _____

Eier: *Kristiania Kommune.*

Ansvarshavende: _____ *23*

Indlevert *10. november 1920.* Attestert *21. 10-1922*

F. H. nr.   

Oversendes hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den *11 te november 1920.*
for bygningschefen
Orlog Indtægter

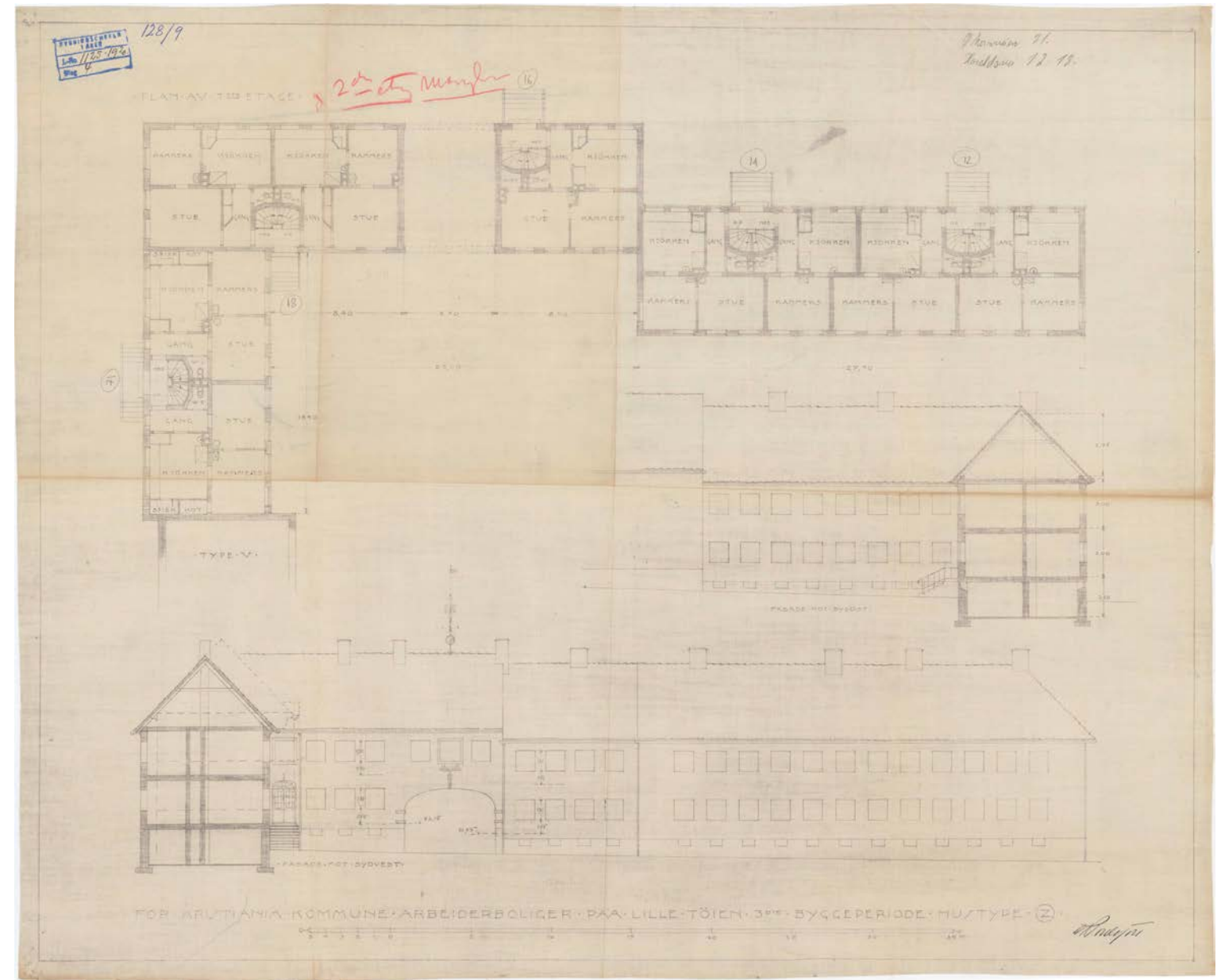
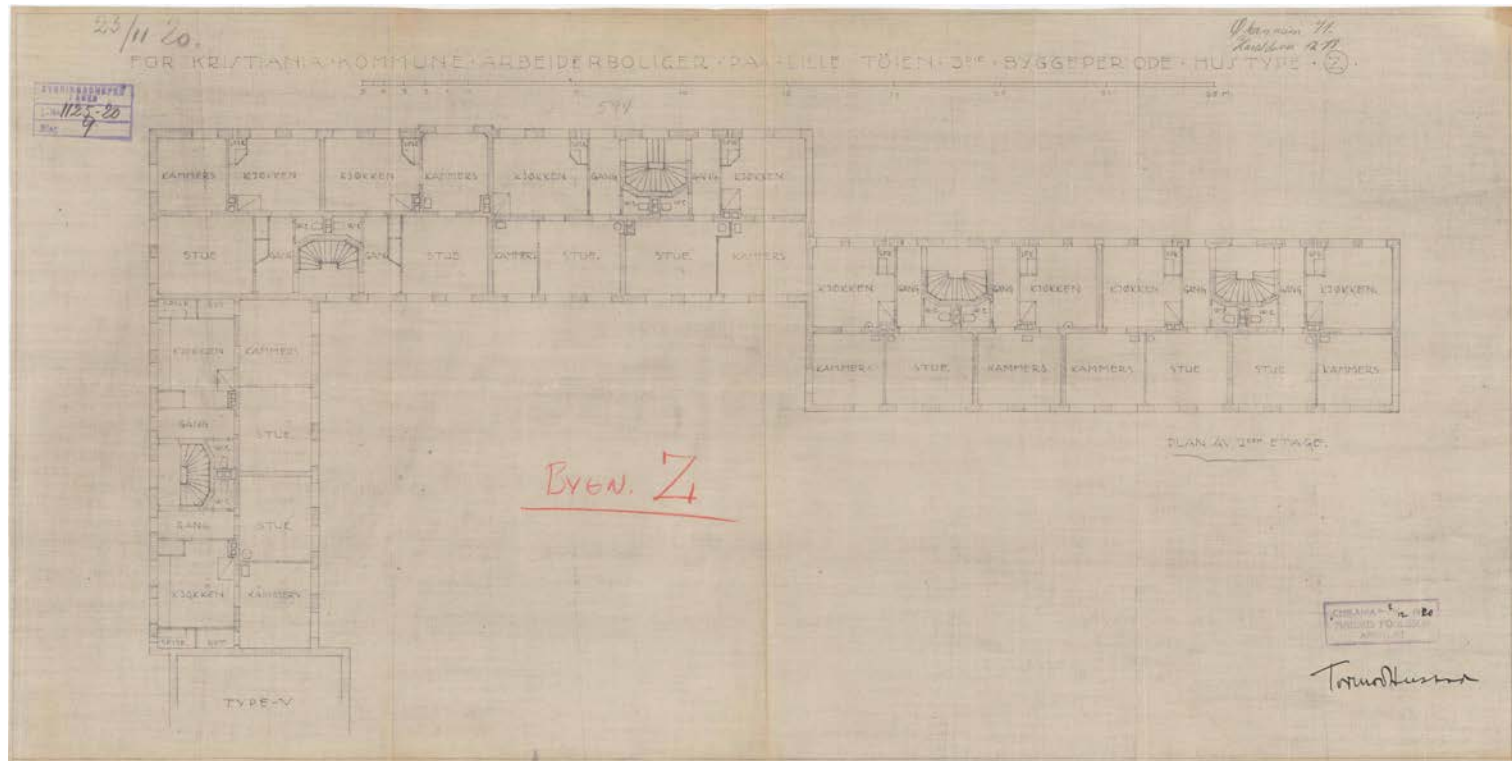
Fno. 721-1920. Intet at bemerke.

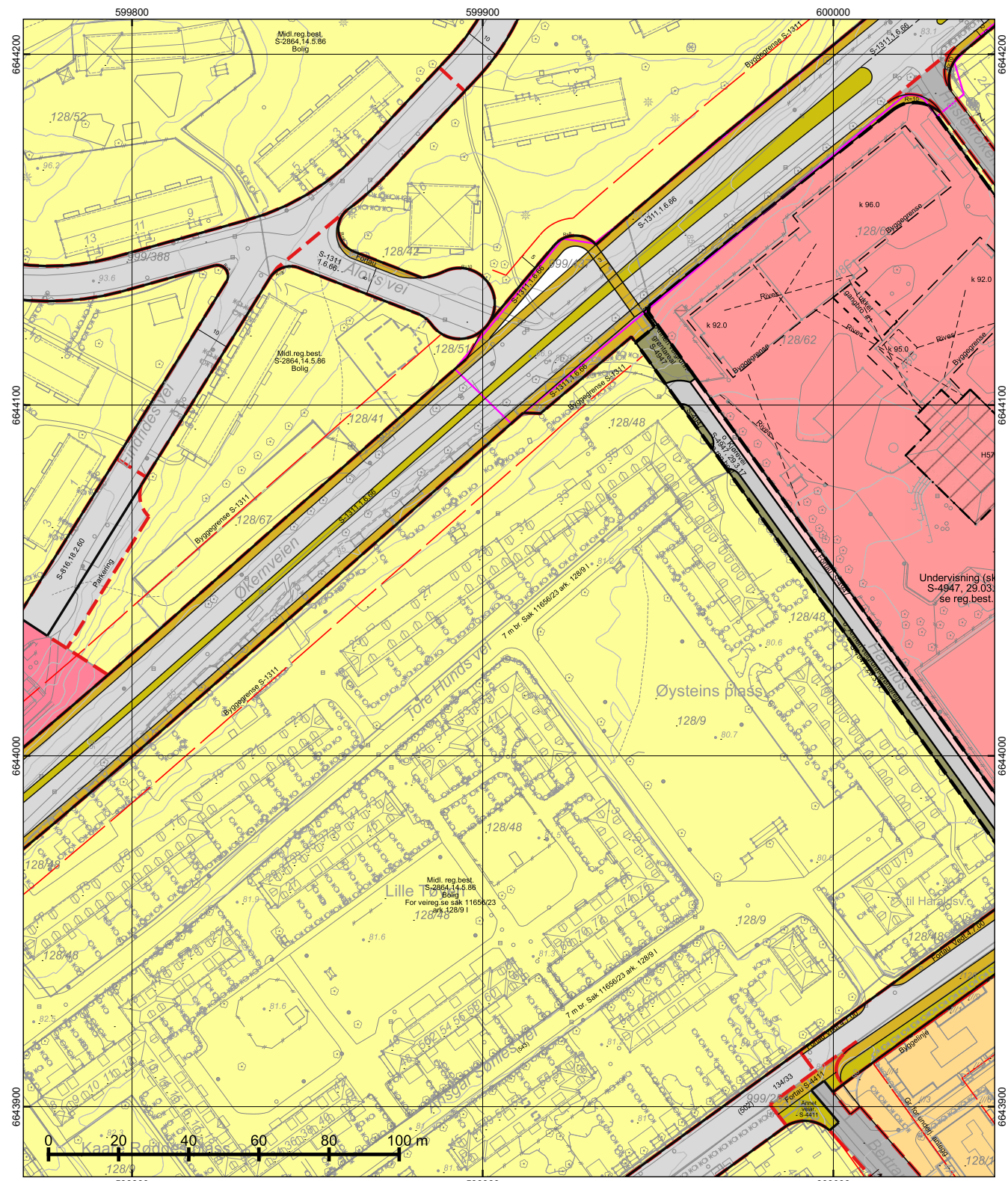
Akers opmaalingschefs kontor, den 13 november 1920.

Sigvindruffen

915 B. Ans 128, lns 9 Type Z. Ansattat.

Tilbakemelding til hr. bygningschefen med henvisning til arkitekt Tøstensen med skisse av 16 ds har inngitt bestil modificert plan for nybygg av omhandlet del av Lille Tøyen, henholdsvis omhandlet bygning blir som av: git med rødt paa situasjonsplanen (Bilag 5)





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

<p>Dato: 24.09.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koordinat: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<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>PlottID/Best.nr: 324189/ 86498927</p> <p>Adresse: AUD SCHØNEMANN'S VEI 35</p> <p>Gnr/Bnr: 128/48</p>	<p>Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

- 1162 - Undervisning
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

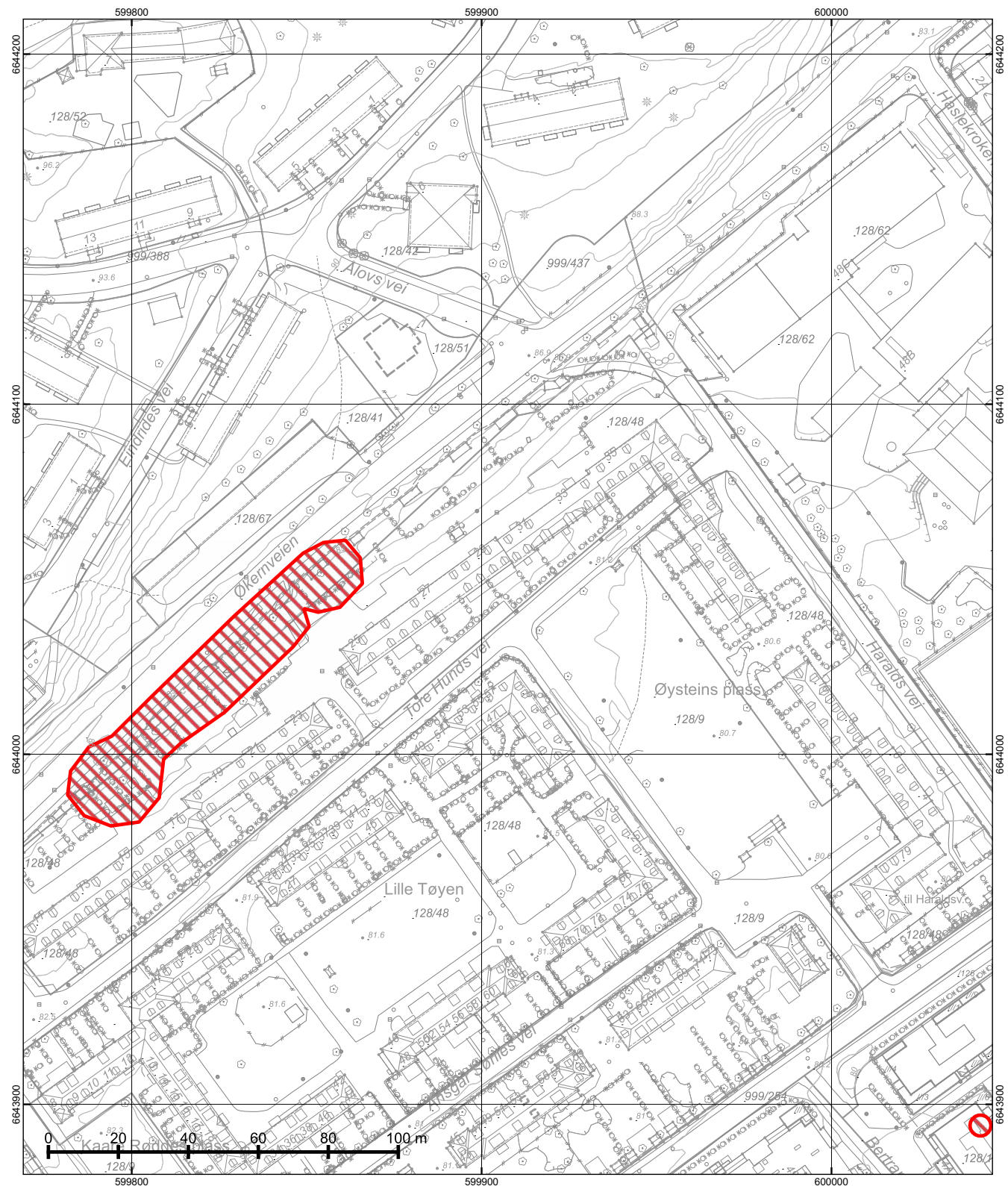
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



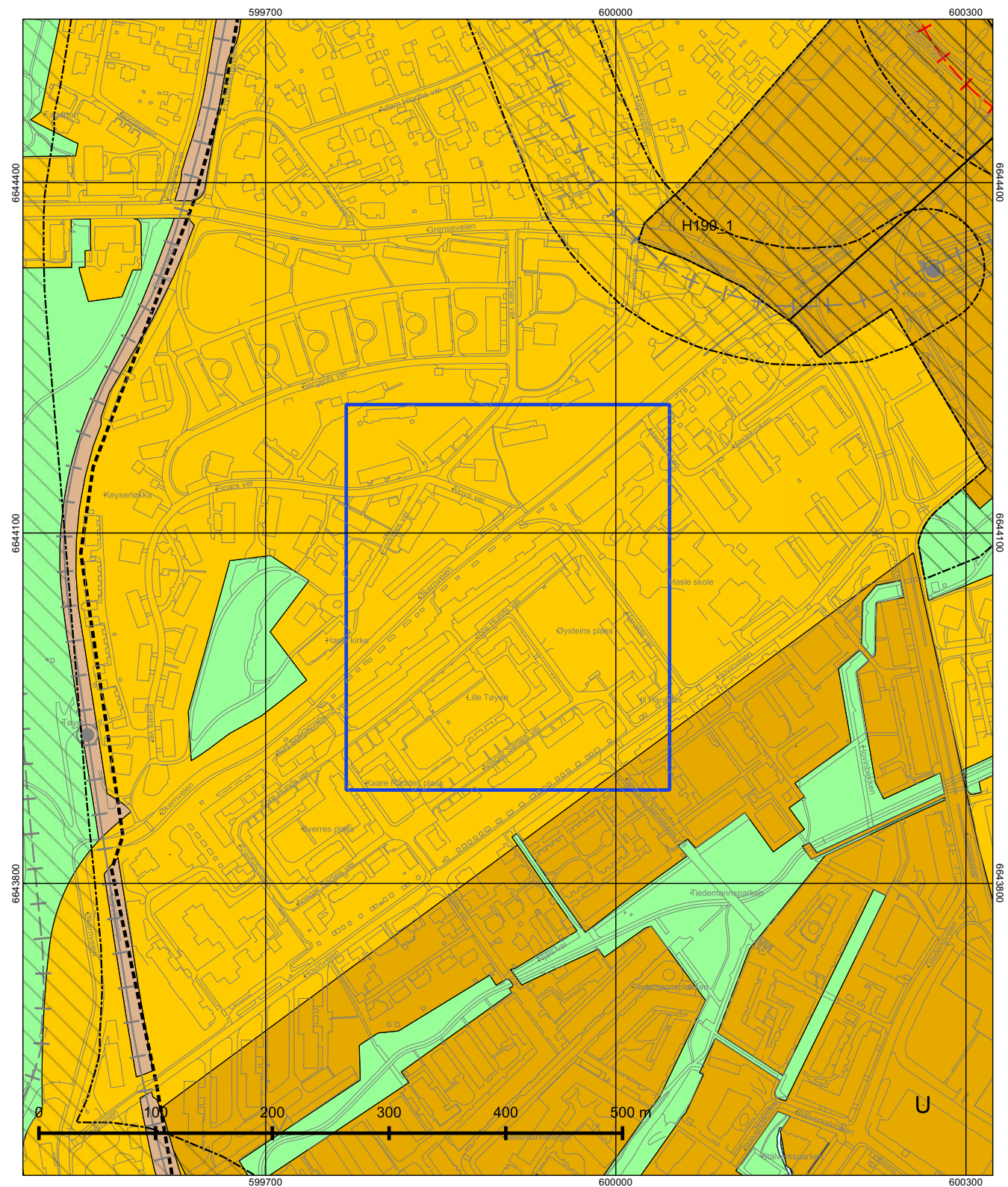
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 24.09.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høyderreferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 324189/ 86498927	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: AUD SCHØNEMANN S VEI 35	Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/48	

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 24.09.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 324189/86498927
 Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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



Skatteetaten

Dato
23.09.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS AS
Postboks 6503 Rodeløkka
0501 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 953 130 750 Andelsnr 280

Eiendommens adresse:

Aud Schönemanns vei 35, 0576 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 1 857 279
Som sekundærbolig: kr 7 057 658

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Nabolagsprofil

Aud Schønemanns vei 35 - Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hasle kirke Linje 60	2 min	0.2 km
Hasle Linje 5	8 min	0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	8 min	0.6 km
Carl Berners plass Linje 17	16 min	1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	3 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 748 elever, 32 klasser	5 min	0.3 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	8 min	0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	18 min	1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	11 min	0.8 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	13 min	1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min	1.2 km
Valle Hovin videregående skole	20 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

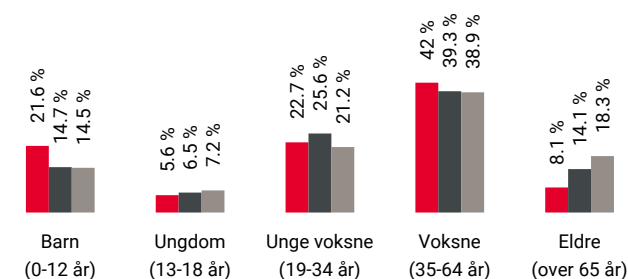


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



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

Keyserløkka barnehage (3-5 år) 36 barn	5 min	0.4 km
Espira Marienfryd barnehage (1-5 år) 115 barn	5 min	0.4 km
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	9 min	0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Hovin	4 min	
Kiwi Hovinveien	5 min	

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

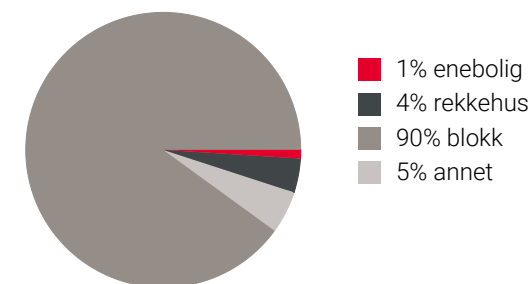


Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Lille tøyen Ballspill	1 min	0.1 km
Skjønhaug skole Ballspill, fotball	7 min	0.5 km
SATS Hasle	7 min	
Fresh Fitness Ensjø	14 min	

Boligmasse



«Fantastisk sted å bo med barn!»

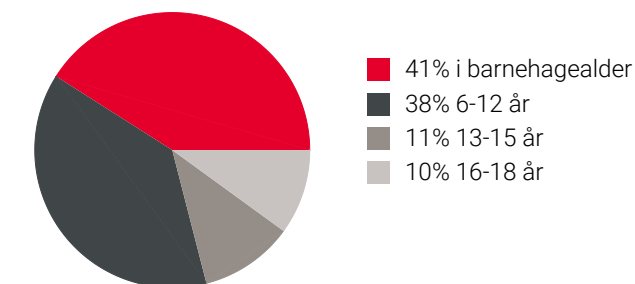
Sitat fra en lokalkjent



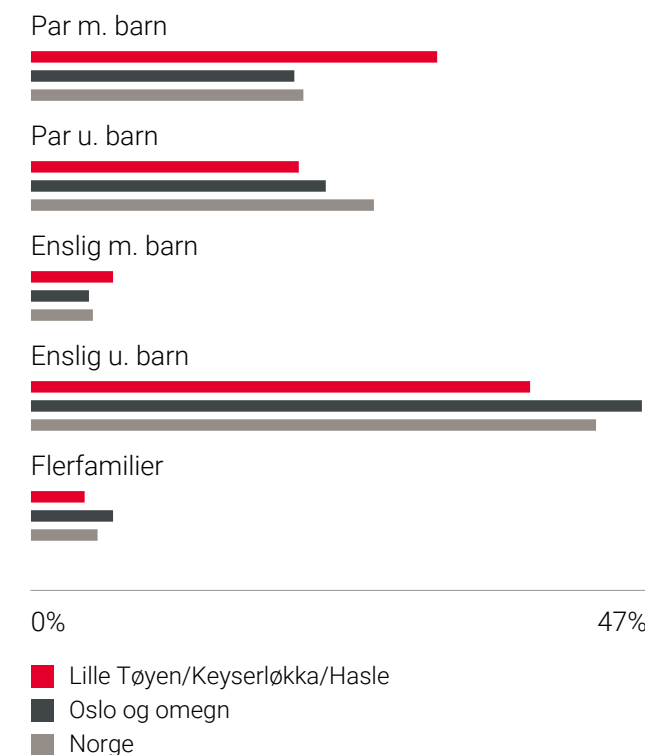
Varer/Tjenester

Hasle Torg	7 min
Vitusapotek Hasle Torg	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

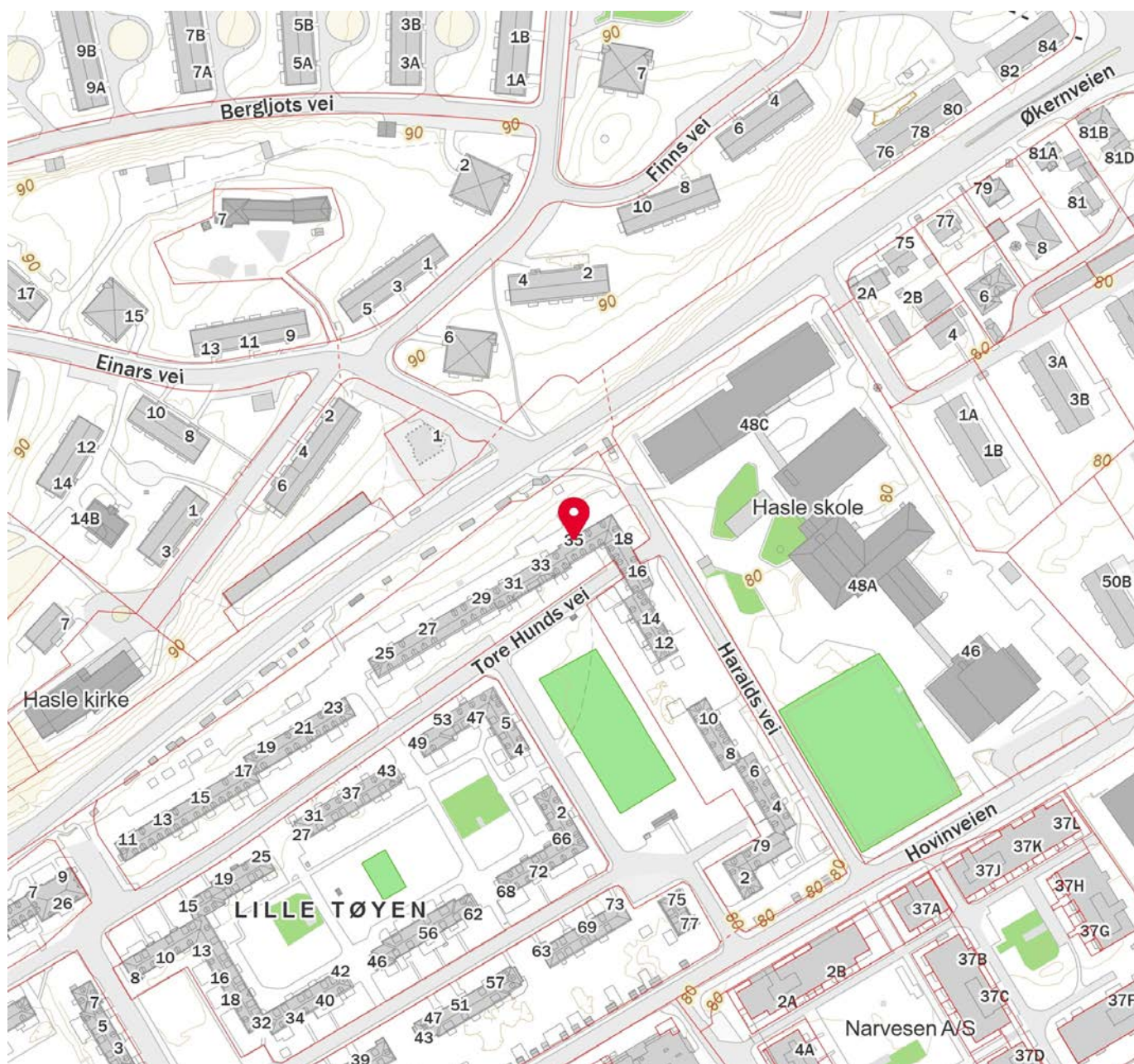
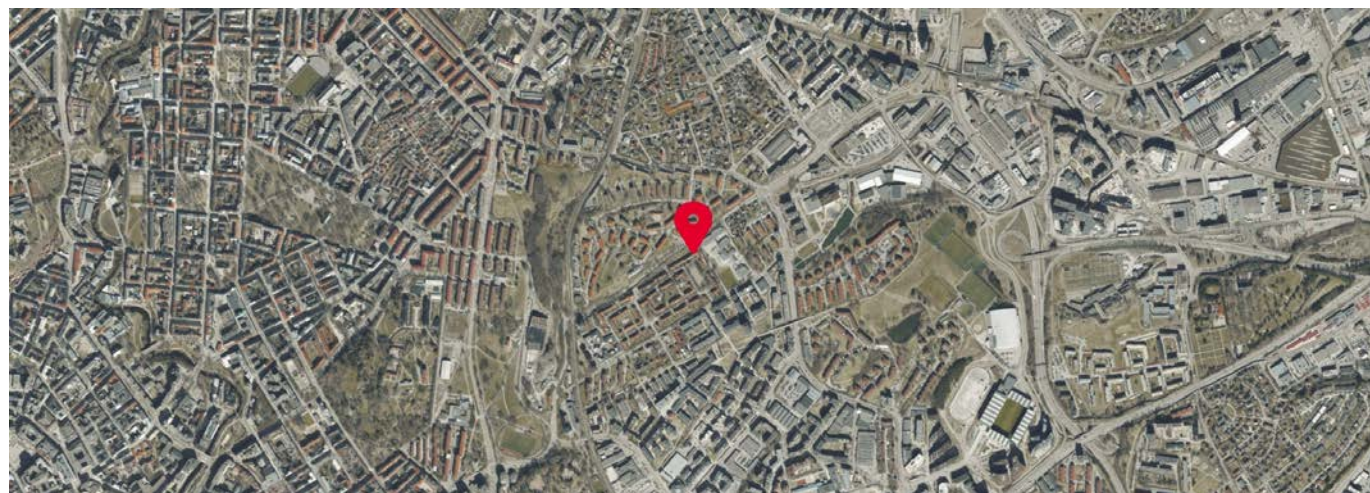


Familiesammensetning



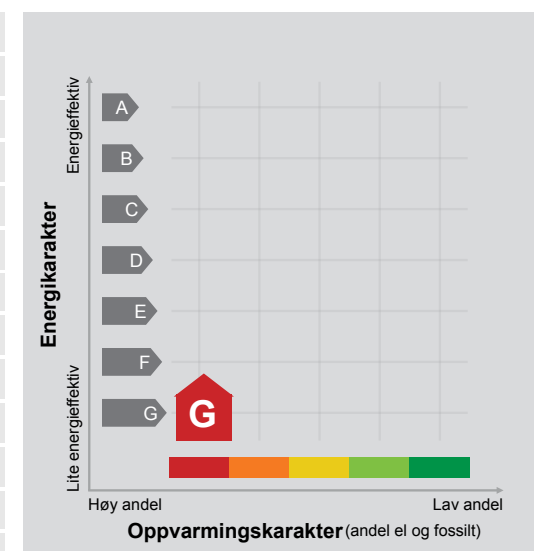
Sivilstand

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



ENERGIATTEST

Adresse	Aud Schønmanns vei 35
Postnummer	0576
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81171734
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-32272
Dato	30.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 8 902 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 770 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved

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)

- Tiltak utendørs

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Vask med fulle maskiner

- Tetting av luftlekkasjer

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 innneklima 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.

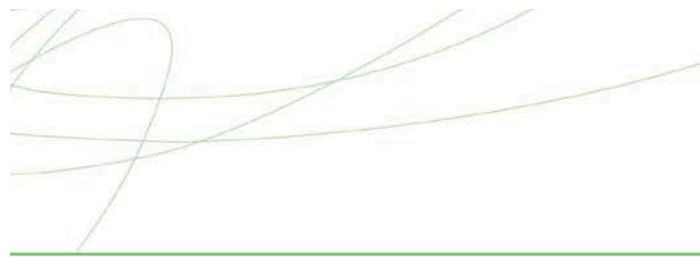
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1922
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



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 eiendom (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, varmpumper 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.

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, prismetlamper 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renovert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Aud Schönemanns vei 35
0576 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Stein Christian Dykesteen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre