

aktiv.





Jurist / partner / daglig leder

Stein Christian Dykesteen

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 43 019,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 10 652 581,-
Felleskostn.: Kr 4 053,-
Årlig festeavgift: Kr 742 060,-
Selger: Tori Nettelhorst Tveit

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1922
BRA-i/BRA Total 91/91 kvm
Tomtstr.: 54563.7 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 128, bnr. 48
Andelsnr.: 285
Oppdragsnr.: 1006250090

Deres nye
drømmehjem?

Velkommen til Haralds vei 18!

Drømmer dere om en stilren bolig over to etasjer i Lille Tøyen Hageby? Ønsker dere en bolig med god planløsning, tidløse detaljer og en god atmosfære - hvor dere samtidig kan gå til alt av byens spennende fasiliteter? Da er dette den perfekte boligen for dere.

- Fin kombinasjon av tidløst og moderne
- Gjennomført med gode løsninger og pene detaljer
- Sosial åpen stue/kjøkken løsning med plass til spisebord
- Stort, flott kjøkken med integrerte hvitevarer
- Store vinduer med dype karmen gir godt med lysinnslipp
- God takhøyde og originale takbjelker
- Delikate eike-gulv
- Vedovn for varme og hygge
- Gode oppbevaringsmuligheter
- Pent opparbeidet hage med fine solforhold
- Barnevennlig og rolig
- Godt bomiljø
- Ingen dok. avg.
- Loftet er ikke godkjent.
- Det foreligger byggetillatelse, men det gjenstar brannsikring



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen44

Tilstandsrapport64

Egenerklæring85

Nabolagsprofil..... 178

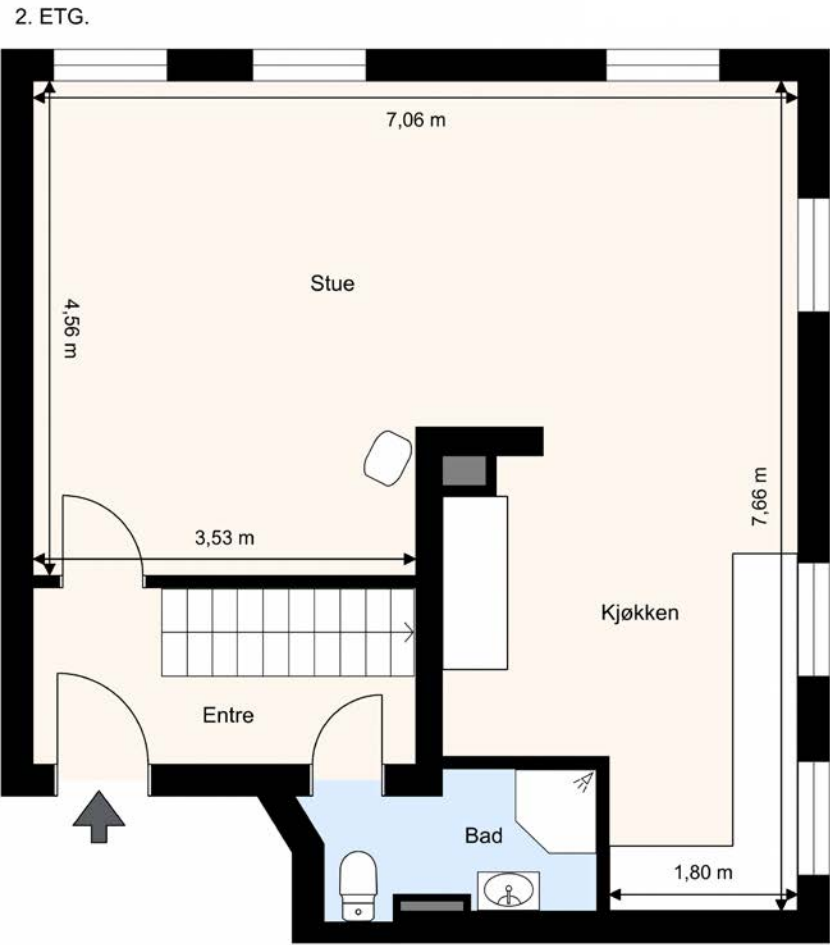
Forbrukerinformasjon 185

Budskjema 186

Plantegning

2. etasje

Rune Kristiansen Takst AS
Haralds vei 18. leil. 285. Oppdrag 25056



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 innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
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.





Stor, sosial åpen stue/kjøkken løsning

Sosial stue

Lys og innbydende stue, hvor store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en fantastisk utsyn over de grønne områdene rundt. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gir en flott ramme for sosialt samvær og hverdagsliv. Vedovn sørger for varme og hygge.





Dette rommet kombinerer både funksjonalitet og stil, og det gir gode muligheter for avslapning og samvær.

Spiseområde

Utformingen av oppholdsrommet gir naturlig plass til et hyggelig spiseområde mellom stuen og kjøkkenet. Spiseområde er perfekt for måltider med familie og venner.





Kjøkkenet er del av den åpne løsningen med stuen.

Lekkert kjøkken

Moderne IKEA innredning (2020) med integrerte hvitevarer, som byr på et åpent, innbydende rom for matlaging og hygge. Det er et nedfelt oppvaskkum og opplegg for både oppvaskmaskin (smal type) og vaskemaskin. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, koketopp og ventilator, som gjør det til et funksjonelt og praktisk kjøkken for både hverdag og middagsselskaper.





Baderom i 2. etg.

Eldre bad

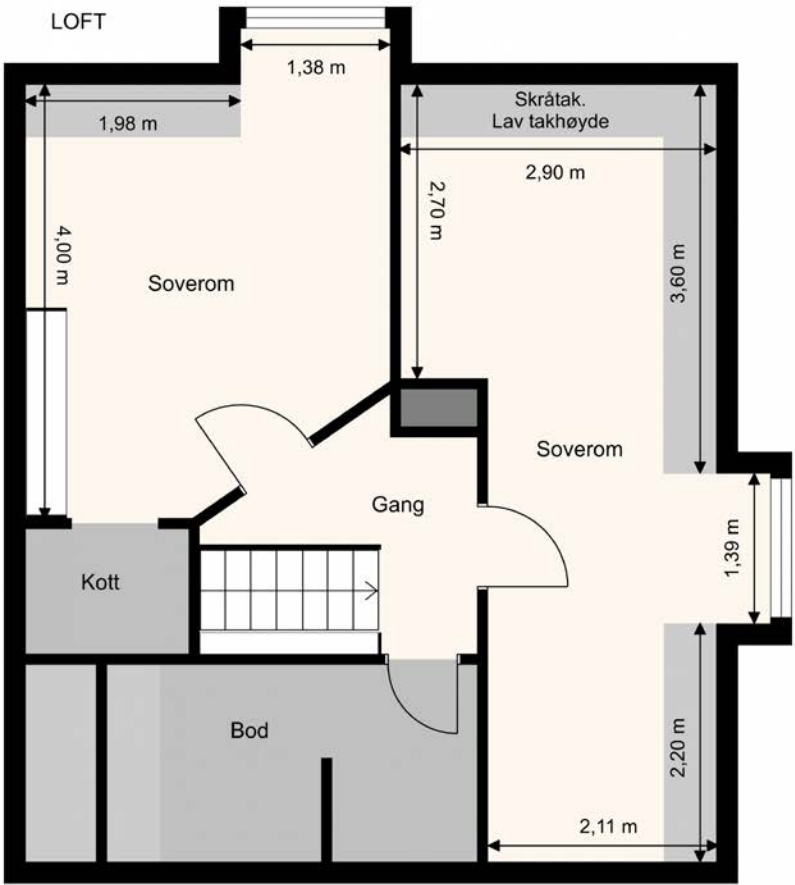
Badet er utstyrt med et praktisk dusjkabinett, gulvstående toalett og servant med servantskap.



Plantegning - ikke godkjent loft. Det foreligger byggetillatelse for utbygging av loft fra 2025, med ikke IG eller ferdigattest.

Loftetg.

Rune Kristiansen Takst AS
Haralds vei 18. leil. 285. Oppdrag 25056



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 innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
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.





Det foreligger byggetillatelse for utbygging av loft fra 2025, med ikke IG eller ferdigattest.



Loftet er bygget ut og innredet i regi av en tidligere eier. Etasjen er ikke godkjent for varig opphold.

Innredet loftsrom nr. 1

Innredet loftsrom nr 1 er av god størrelse. Her er det plass til dobbeltseng, skrivebord og garderobeløsning. Rommets størrelse gir muligheter for å dele rommet opp i naturlige soner. Ikke godkjent for varig opphold.





Her er det lett å finne ro

Soverom 2

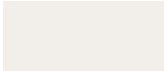
Innredet loftsrom nr. 2 er også av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord, skrivebord samt garderobeløsning.

Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Rommet har en rolig og innbydende atmosfære, perfekt for avslapning og hvile. Vinduet gir både lys og utsikt til det grønne uterommet utenfor, og det er fint med naturlig lys som strømmer inn i rommet.



Plantegningene samlet



Rune Kristiansen Takst AS
Haralds vei 18. leil. 285. Oppdrag 25056

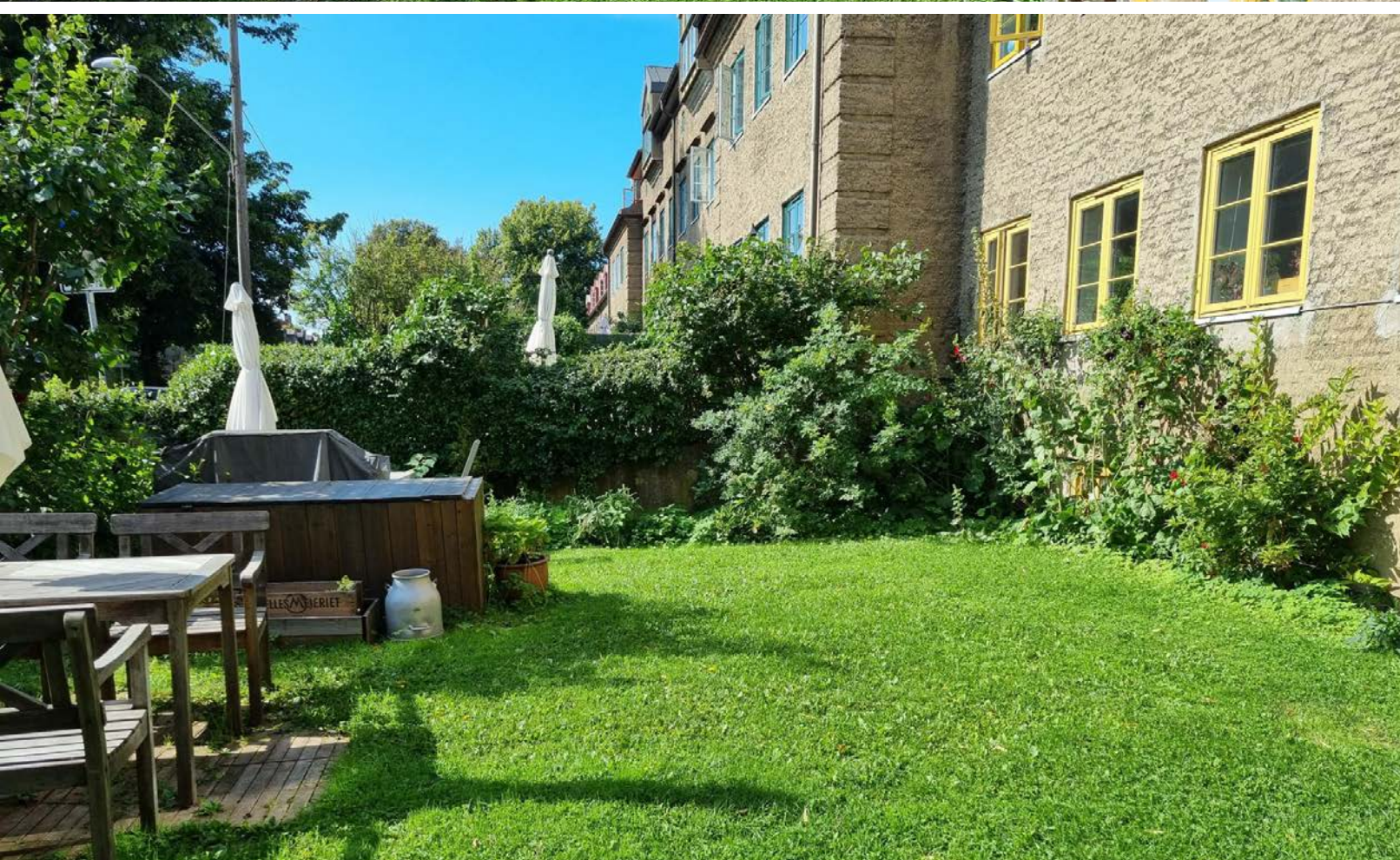


Rune Kristiansen Takst AS
Tlf. 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

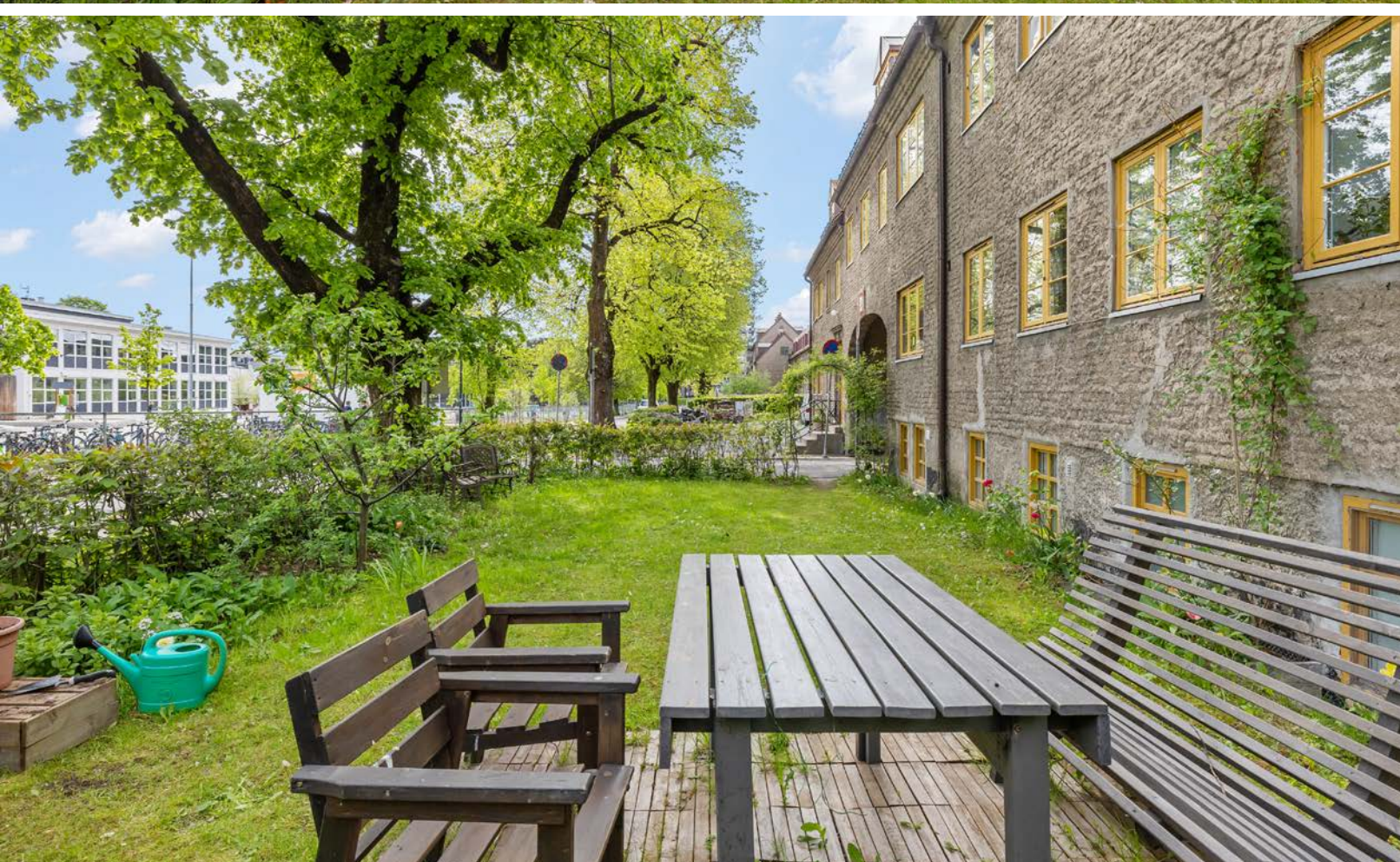
Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter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

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











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: 91 m²

BRA totalt: 91 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 51 m² Entré, bad, stue/kjøkken.

3. etasje

BRA-i: 40 m² Gang, 2 soverom, 2 boder

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stuen er målt til ca. 270 cm.

Loftet har et totalt gulvareal på ca. 45 kvm. uten hensyn til skråtak m.m.

MERK: Selger opplyser at det med godkjenningen av loftsutbyggingen, er krav om at det skal monteres sprinkler-anlegg i leiligheten.

Det er gitt en frist på 3 år til å utbedre dette forholdet.

Selger kommer ikke til å gjøre dette tiltaket, så ny eier må sørge for at dette blir utført.

Det blir ikke gitt ferdigattest for lofts-utbyggingen før dette foreligge

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

54563.7 m²

Tomtebeskrivelse

Festetomt for hele borettslaget. Bortfester er Oslo kommune, festetid 70 år fra 1951. Festeavgift for

hele brl budsjettet 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 tomta. Borettslaget anbefalte derfor å videreføre festeavtalen. Saken ble avgjort på ordinær generalforsamling i 2021. Festeavtalen med Oslo Kommune er videreført til 2031 (denne fornyes hvert 10. år)

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

Årlig festeavgift

Kr 742 060

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 tilbaketrukne beliggenhet sentralt i Oslo med flotte parkanlegg, lekeplasser, fotballbane, basketballbane, skøytebane og fine oppvekstsvilkår for barn. I tillegg er området kjent for godt bomiljø. Hagebyen kan blant annet tilby lokal dagligvare, eget fotballag og en aktiv velforening som blant annet arrangerer sommerfest og tenning av julegran. Lille Tøyen Hageby er en grønn oase sentralt i Oslo. Borettslaget har fått arkitekturvernprisen for sitt arbeid for bevaring av områdets egenart. Selskapet er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Meget godt servicetilbud

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

minutter. I tillegg er det en rikholdig grønnsaksbutikk både på Tøyen og Carl Berner.

Turområder

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

Trening

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

En bydel i vekst

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

For mer informasjon om området se

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

Adkomst

Innkjøring til området fra Hovinveien. Adkomst til boligen fra borettslagets interne område fra Ansgar Sørli's vei. 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.lilletoyen.no)

Barnehage/Skole/Fritid

- Barnehager
- Espira Marienfyrd
- 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). Trafikknutepunktet Carl Berner har i tillegg busstilbud med ruter til de fleste deler av byen, nattbuss og trikk. Tøyen jernbanestasjon er også innen gangavstand.

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus/lavblokk-bebyggelse oppført i ca. 1919. 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 tekket med takstein.

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

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon fra byggeåret. Loftet ble innredet i regi av en tidligere eier. Det er ikke kjent når dette ble gjort, men det var før selger flyttet inn i 1996.

Viduer

Loft: : Vinduer fra 2015 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer. 2. etg: : Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

Dører

Entredør som brannklassifisert dør. Malt fyllingsdør.

Etasjeskille

Etasjeskiller i trebjelkelag.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Tilsynssak Hafslund 2019. saksnummer 5110848

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Rammetillatelse godkjent av Plan og Byggingsetaten 05.02.2025. Mangler ferdigattest

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller

ferdigattest? Rammetillatelse godkjent av Plan og Byggingsetaten 05.02.2025. Mangler ferdigattest

Innhold

Boligen inneholder over 2 etasjer der loftsetasje er innredet:

2.etasje:
I 2. etasje finner vi en lys og innbydende stue, hvor store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en fantastisk utsyn over de grønne områdene rundt. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gir en flott ramme for sosialt samvær og hverdagsliv. Kjøkkenet er del av den åpne løsningen med stuen, og har moderne IKEA innredning (2020) med integrerte hvitevarer, som byr på et åpent, innbydende rom for matlaging og hygge. Bad med fliser på gulv og utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett og servant med servantskap. Den funksjonelle entréen binder etasjene sammen og gir leiligheten et ryddig og sammenhengende uttrykk.

Loftetasje - ikke godkjent for varig opphold: Trappegang fungerer som sømløs overgang som binder rommene sammen, med god plass til hyller for ekstra oppbevaring. Innredet loftsrom nr. 1 er av meget god størrelse noe som gir mulighet for å dele opp rommet i naturlige soner, f.eks. med praktisk arbeidsområde. Innredet loftsrom 2 er også av god størrelse med plass til ønsket møblement. Rommet har en stor garderobeløsning og tilgang til kott for ekstra lagringsplass. Etasjen har også tilgang på romslig bod, som gir

deg gode oppbevaringsmuligheter.

Uteområde:
Den delte hagen byr på et grønt og fredelig uteområde med sitteplasser, ideelt for avslapning og sosialt samvær. Det er rikelig med plass til å nyte måltider utendørs, og hekkene gir både skjerming og privatliv, og skaper en rolig og innbydende atmosfære.

Boligens særpreg:
Denne boligen har en gjennomført og koselig innredning over to etasjer, med en praktisk loftsetasje som gir ekstra plass til både soverom, arbeidsområde og lagring. Boligen kombinerer moderne løsninger med sjarmerende detaljer, og det tilhørende uteområdet gir en fantastisk mulighet for utendørs liv i en rolig og attraktiv beliggenhet.

Standard
Leiligheten har god standard med flott kjøkken og stort oppholdsrom. Godt ivaretatte tregulv. Boligen går over 2 etasjer der loft er utbygd og tatt i bruk ikke godkjent for varig opphold. Leiligheten er holdt i tidsriktige, lyse farger og egner seg til å flytte rett inn i. Denne boligen må sees!

Kjøkken
Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: 2020.
Eldre overskap med oppmalte fronter.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Opplegg for oppvaskmaskin, smal type.
Opplegg for vaskemaskin.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn/koketopp.
Ventilator.

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

Bad
Eldre bad. Dette ble etablert før selger overtok leiligheten i 1996. Fliser på gulv.
Dusjkabinett, gulvstående klosett, servant/servantskap.

Gulvoverflater
Loft: Eike-gulv.
2. etg: Malte tregulv. Eike- gulv.

Veggoverflater
Loft: Malte flater. Malt glassfiberstrie.
2. etg: Malt panel.

Takoverflater
Loft: Malt glassfiberstrie.
2. etg: Malte flater.

Innvendige trapper
Innwendig vangetrapp i trekonstruksjon.

Innwendig dører
Loft: Hvite/formpressede dører.
2. etg: Original og oppmalt fyllingsdør til bad. Hvit/ glatt dør med glassfelt til stue.

Ildsted
Vedovn montert i stuen.

Vannledninger
Innwendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Rør i rør opplegg.
Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg.
Hvor er fordelerskap plassert: I kjøkkenbenk.

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

Avløpsrør
Hovedavløp:
Det er felles avløps-rør for hovedavløp i bygget.
Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

Ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon.
Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer for tilluft i leiligheten.
Er det avtrekk fra loftet: Nei.
Er det avtrekksventil i kjøkken: Nei.
Er det avtrekksventil fra bad: Ja

Varmtvannstank
Varmtvannsbereder alder: 2020.
Plassering: I hjørneskap.
Er det automatisk vannstopper ved berederen: Ja.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap plassert i bod på loft.
Hovedsikringer:
Sikringer: Eldre automatsikringer eller nyere jordfeilautomater.

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
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år,

avhengig av bruk og værforhold m.m.
Vinduene i 2. etg. er nå ca. 30 år.
Vinduene fungerer med dagens bruk, og vurderes til TG-2 da over halvparten av forventet brukstid er oversteget.
Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens. Man må være klar over vinduenes alder.

Borettslaget gjør vurdering på når og hvilke vinduer som evnt. skal byttes.

Dører
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Inngangsdøren har noe brukslitasje, og vurderes til å være i grenseland mellom TG-1 og TG-2.
Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens for dette forholdet.

Gulvoverflater
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Tregulvene har noe brukslitasje.
I kjøkken er det noe "kuving"/ujevnheter på tregulvet.
Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Radon
Vurdering av avvik:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
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.

Ventilasjon
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er ikke avtrekk fra lofts-etasjen.
Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.
Det bør etableres avtrekk fra loftsetasjen.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
I denne leiligheten er kanal fra ventilator ført til denne ventilen.
Det er med denne løsningen ikke permanent avtrekk fra kjøkkenet. Det vil være avtrekk kun når ventilatoren er i drift.
Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, kan dette påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.
Det er i denne type blokker anbefalt med åpen ventil til luftekanal i luftepipe, samt kullfilter/omluftsventilator.
Borettslaget har egne retningslinjer for ventilasjon i borettslaget.

Varmtvannstank
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Så langt jeg kunne se, er berederen tilkoblet med stikkontakt.

Etter dagens krav, skal bereder kobles til strøm med en fast tilkobling.
Nærmere kontroll anbefales

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.
Det er ikke mulig å fremskaffe samsvarserklæringer for de utførte el-arbeider.
Åpne el-ledninger lagt på gulv i bod.
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.

Forhold som har fått TG3:
Etasjeskille
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.
Hvis det måles over 3 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.
Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.
Loft: Det ble målt ca. 3-4 cm skjevhet i soverom. TG-3.
2. etg: Det ble målt ca. 2-3 cm i stue/kjøkken. TG-2.
I bygg som dette, og fra denne tiden, må man påregne skjevheter i etasjeskillere/gulv.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller

rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Det settes: Ingen umiddelbar kostnad, da dette er forhold som ikke er påkrevet å utbedre.
Hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier.
Konsekvens: Det er ingen andre konsekvenser enn at skjevhetene kan kjennes.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Innvendige trapper
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er registrert flere avvik på trapp til loft:
-Bratt trapp
-Store åpninger i rekkverk.
-For store åpninger mellom trappetrinn.
-Manglende håndløper på vegg.
-Noe lav høyde fra trapp og til tak.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
For å ivareta sikkerhetskrav, må det gjøres oppgraderinger av trappen.
Hva dette vil koste, er vanskelig å vurdere eksakt.
Kostnadsestimat er satt for utbedring av trappen.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bad
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Badet er av eldre dato og standard og forventet brukstid er oppbrukt.
Rommet blir ikke beskrevet nærmere i rapporten.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:

Gjennomgående oppussing/modernisering må påregnes.
Kostnadsestimat: Over 300 000

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:
To lamper i tak i stue og to på kjøkkenet.

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/opsigelse.

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 beboerparkering i bydelen.

Forsikringsselskap
Sparebank 1 Skadeforsikring

Polisenummer
2209332

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Energi
Oppvarming
Loft: Ingen varmekilde montert.
2. etg: Ingen varmekilde montert, foruten panelovn i wc. Vedovn montert i stuen.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

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 10 600 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 1 871 607

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 7 486 429

Formuesverdi sekundær år
2023

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

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

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

Renter og avdrag kr. 397,-
Felleskostnader kr. 3 253,-
Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber kr. 403,-

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4053

Andel Fellesgjeld
Kr 43 019

Fellesgjeld pr. dato
06.05.2025

Andel fellesformue
Kr 28 824

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget
Borettslagsnavn
Lille Tøyen Hageby Borettslag

Organisasjonsnummer
953130750

Andelsnummer
285

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 Sørlies 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 fotballklubbs 40-års jubileum ble det gitt 40 fotballer i gave til jubilanten.

Styrets arbeid
- Vaktmesterne har vært på HMS-kurs og har gjennomført internkontroll i fellesoppganger.
- 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 fellesoppganger, og skiftet batterier i brannvarslere. De oppdaget at 22 røykvarslere i fellesoppganger var blitt fjernet av beboere. Oppgangene 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, vaktmesterbrakk, Melkebutikken.
- I løpet av våren 2023 blir det utarbeidet en brannvernsplan for hele borettslaget.
- Behov for branndører til kjeller og loft er kartlagt.
- Skap for oppbevaring av brannfarlig materiale er bestilt.

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

Vedlikeholdsplan
Styret har jobbet mye i 2022/23 med å få oversikt over lagets faktiske ansvar, hva som er gjort tidligere, hva som bør prioriteres fremover og om boligmassens tilstand. Laget må vite hva som er gjort av vedlikehold og utbedring i de ulike leilighetene. Dette er i ferd med å bli kartlagt. Dette er et verktøy som skal brukes i årene fremover. Vi vet at det er kjellere som ikke er byggemeldt og styret har inngått en samarbeidsavtale med et arkitektfirma hvor beboere kan henvende seg for å kjøpe hjelp til å få ettergodkjent sin leilighet hos Plan- og bygningsetaten. Mer informasjon om dette kommer i mai/juni. Vi har bestilt en tilstandsrapport som vil utfylle vedlikeholdsplanen. Driftsleder vil ferdigstille en fremtidig vedlikeholdsplan som vil gjelde for de neste 20 årene og som årlig revideres.

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

Av større rehabiliteringsprosjekter de seneste år kan nevnes
1995-2014 - Rehabilitering av tak på alle bygninger i borettslaget
2013-2014 - Rehabilitering av alle piper
2015-2015 - Rehabilitering av lekeplasser og aktivitetsområder
2015-2020 - Rehabilitering av forretningslokaler (Kolonialen og Baker'n)
2018-2019 - Rehabilitering av utleielokalet

(Melkebutikken)
2021 - Mur ved felles vei inn mot Ansgar Sørli's vei 25 ble tatt ned og satt opp på nytt
2022 – Det er trukket tre strømpes i rør under Ansgar Sørli's vei 10-22 og 53-73. Det er foretatt rørinnspeksjon 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 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.
2023:
- Drenert deler av grusbanen på Øysteins plass. Ser ut til å hjulpet noe på problemet med overvann
- Det er utført arbeid med lyd-himling i lokalene til Åpent bakeri.
- En trapp er rehabilitert.
- Det har vært registrert 3 vannlekkasjer i borettslaget.
- Nytt gjerde er satt opp rundt brakke-området, med ny port.
- Gjerde rundt toglekeplassen er beiset. De andre gjerdene skal også beises.
- Det er utført klipping og beskæring 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 Sørli's vei 66-76) er blitt reparert. Her hadde flere lekter råtnet opp og ført til at takstein var på vei ned. Dette pga dårlig tetting mellom mønestein og takstein.

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

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

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånennummer: 83987151393, Svenska Handelsbanken AB NUF
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 230
Saldo per 06.05.2025: 14 212 834
Andel av saldo: 43 020
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.

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 128, bruksnummer 48 i Oslo kommune.Andelsnr. 285 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 er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.10.1922. Det gjøres oppmerksom på at boligmassen er oppført i 1918-1922, før dagens regler om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Loftet ble utbygget i regi av en tidligere eier, sannsynlig på starten av 1990-tallet. Eksakt når dette ble gjort er ikke kjent. Denne utbyggingen ble ikke byggemeldt/godkjent. Det er derfor i 2024/2025, innsendt byggesøknad for denne utbyggingen. Det er gitt tillatelse, men det blir ikke utstedt ferdigattest før sprinkler-anlegg blir montert. Det er innsendt tegninger som stemmer med dagens bruk/planløsning.

Selger opplyser at det er krav om å montere sprinkler-anlegg i leiligheten. Det er gitt en frist på 3 år til å utbedre dette forholdet. Selger kommer ikke til å gjøre dette tiltaket, så ny eier må sørge for at dette blir utført. Det blir ikke gitt ferdigattest for lofts-utbyggingen før dette foreligger.

Byggesaken ligger vedlagt i prospektet, kfr. megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.10.1922.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

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

Økernveien er regulert til større vei, s 1311 0106.66.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
10 600 000 (Prisantydning)

43 019 (Andel av fellesgjeld)

10 643 019 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)
17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 652 581 (Totalpris. inkl. omkostninger)
10 660 481 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
10 663 281 (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 9 562

Betalingsbetingelser
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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
7 990 Digital annonsering
3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
24 900 Tilretteleggingsgebyr
3 890 Visninger og overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 242 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 168 140

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

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

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

Salgsoppgavedato
12.05.2025

Tilstandsrapport

 Haralds vei 18, 0576 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 48

Andelsnummer 285

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 91 m²



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 innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 15641-25056

Referansenummer: BK2056

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

Rune Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
rune@runekristiansentakst.no
909 23 760



NITO

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 fuktspøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

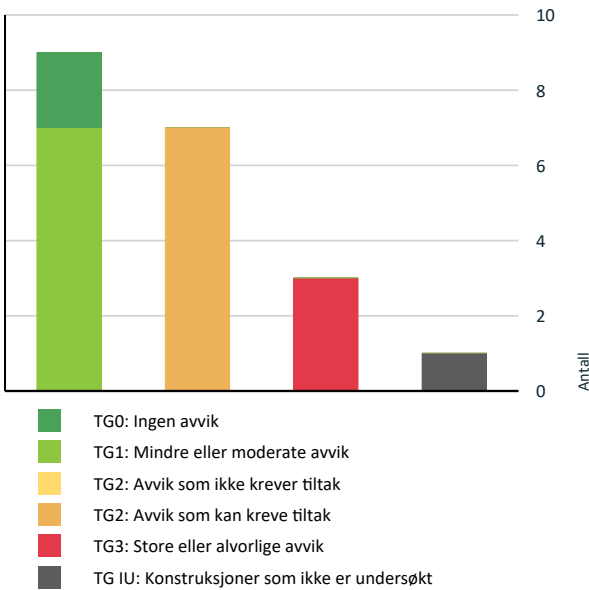
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Loftet ble utbygget i regi av en tidligere eier, sannsynlig på starten av 1990-tallet. Eksakt når dette ble gjort er ikke kjent. Denne utbyggingen ble ikke byggemeldt/godkjent. Det er derfor i 2024/2025, innsendt byggesøknad for denne utbyggingen.
- Det er gitt tillatelse, men det blir ikke utstedt ferdigattest før sprinkler-anlegg blir montert.
- Det er innsendt tegninger som stemmer med dagens bruk/planløsning.

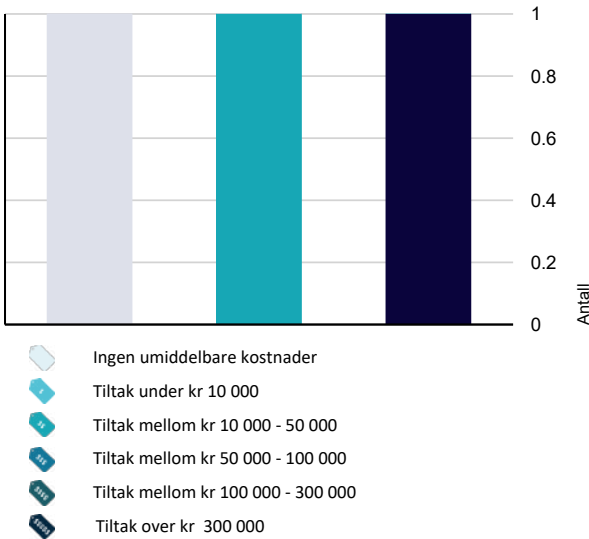
Sammendrag av boligens tilstand

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 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Våtrom > 2. etg. > Bad > Generell	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Gulvoverflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1922

Tilbygg / modernisering

Ombygging Loftet ble utbygget i regi av en tidligere eier, antatt på tidlig 1990-tall.

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. 1919.
-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 tekket 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: : Vinduer fra 2015 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer. TG-1.

2. etg: : Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer. TG-2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Vinduene i 2. etg. er nå ca. 30 år.
Vinduene fungerer med dagens bruk, og vurderes til TG-2 da over halvparten av forventet brukstid er oversteget.
Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens. Man må være klar over vinduenes alder.

Borettslaget gjør vurdering på når og hvilke vinduer som evt. skal byttes.

TG 2 Dører

Entredør som brannklassifisert dør. Malt fyllingsdør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdøren har noe brukslitasje, og vurderes til å være i grenseland mellom TG-1 og TG-2.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens for dette forholdet.

TG IU Takkonstruksjon

Det skal gjøre en vurdering av takkonstruksjonens oppbygning.
Takkonstruksjon fra byggeåret.
Loftet ble innredet i regi av en tidligere eier.
Det er ikke kjent når dette ble gjort, men det var før selger flyttet inn i 1996.

Hvordan lufting av konstruksjonen, og utførelse av plastfolie/diffusjons-sperre er utført, er ikke mulig å kontrollere da dette er innbygget.
Forholdet blir da vurdert med TGIU.
Kommentar:
Når man bygger ut denne type loft, vil det være bærebjelker som går i gjennom innvendig takkonstruksjon.
Disse punktene er erfaringsmessig vanskelig å få tett ved montering av plastfolie/diffusjons-sperre.
Det er ikke registrert synlige avvik, men forholdet skal bemerkes i rapporten.



Bjelke-gjennomføring i tak

INNENDIG

TG 1 Takoverflater

Loft: Malt glassfiberstrie.
2. etg: Malte flater.
(Overflater i bod blir ikke beskrevet.)

På innvendige overflater i boligrommene, blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.
Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Det er ikke registrert vesentlige avvik.
Overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Veggoverflater

Loft: Malte flater. Malt glassfiberstrie.
(Overflater i bod blir ikke beskrevet.)

2. etg: Malt panel.

På innvendige overflater i boligrommene, blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.
Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Det er ikke registrert vesentlige avvik.
Overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Tilstandsrapport

TG 2 Gulvoverflater

Loft: Eike-gulv.
(Overflater i bod blir ikke beskrevet.)

2. etg: Malte tregulv. Eike- gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tregulvene har noe brukslitasje.
I kjøkken er det noe "kuving"/ujevnheter på tregulvet.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 3 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.
Hvis det måles over 3 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.
Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.

Loft: Det ble målt ca. 3-4 cm skjevhet i soverom. TG-3.

2. etg: Det ble målt ca. 2-3 cm i stue/kjøkken. TG-2.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det settes: Ingen umiddelbar kostnad, da dette er forhold som ikke er påkrevet å utbedre.
Hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier.

Konsekvens: Det er ingen andre konsekvenser enn at skjevhetene kan kjennes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Tilstandsrapport

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 envt. forhold med selve ildsted.

Ildsted: Vedovn montert i stuen.

TG 3 Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flere avvik på trapp til loft:

- Bratt trapp
- Store åpninger i rekkverk.
- For store åpninger mellom trappetrinn.
- Manglende håndløper på vegg.
- Noe lav høyde fra trapp og til tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å ivareta sikkerhetskrav, må det gjøres oppgraderinger av trappen.
Hva dette vil koste, er vanskelig å vurdere eksakt.
Kostnadsestimat er satt for utbedring av trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverk med store åpninger.



Trapp med div. avvik.

El-varme

Loft: Ingen varmekilde montert.

2. etg: Ingen varmekilde montert, foruten panelovn i wc.

Innvendige dører

Loft: Hvite/formpressede dører.

2. etg: Original og oppmalt fyllingsdør til bad. Hvit/ glatt dør med glassfelt til stue.

VÅTROM

2. ETG. > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad. Dette ble etablert før selger overtok leiligheten i 1996.

Tilstandsrapport

Det er ikke kjent eksakt når rommet ble etablert.

Fliser på gulv.
Malt glassfiberstrie på vegger.

Dusjkabinett, gulvstående klosett, servant/servantskap.

Det er noe fall på gulvet.
Ca. 1,5 cm. høydeforskjell fra overkant sluk og til fliser ved dør.

Det er usikkert om det er lagt membran i badegulvet. Denne kunne ikke konstateres.

Badet har behov for tidsmessig oppussing/modernisering.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er av eldre dato og standard og forventet brukstid er oppbrukt.
Rommet blir ikke beskrevet nærmere i rapporten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gjennomgående oppussing/modernisering må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

2. ETG. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra kjøkken.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.

KJØKKEN

2. ETG. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: 2020.
Eldre overskap med oppmalte fronter.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Opplegg for oppvaskmaskin, smal type.
Opplegg for vaskemaskin.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn/koketopp.
Ventilator.

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. Selv om deler av innredningen er noe eldre.

2. ETG. > STUE/KJØKKEN

Automatisk vannstopper

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

2. ETG. > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Rør i rør opplegg.
Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg.

Hvor er fordelerskap plassert: I kjøkkenbenk.
Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Ja.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Det er stoppekran i fordelerskap.

Rør-opplegget vurderes visuelt. Det er ingen vesentlige avvik registrert. TG-1.
Det bemerkes at kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Ved oppussing/modernisering av badet, vil det være naturlig med oppgradering av rør-opplegget i leiligheten.

Avløpsrør

Hovedavløp:
Det er felles avløps-rør for hovedavløp i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer for tilluft i leiligheten.

Er det avtrekk fra loftet: Nei.

Er det avtrekksventil i kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

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.

Det er ikke avtrekk fra lofts-etasjen.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk. Det bør etableres avtrekk fra loftsetasjen.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak. I denne leiligheten er kanal fra ventilator ført til denne ventilen. Det er med denne løsningen ikke permanent avtrekk fra kjøkkenet. Det vil være avtrekk kun når ventilatoren er i drift.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, kan dette påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon. Det er i denne type blokker anbefalt med åpen ventil til luftekanal i luftepipe, samt kullfilter/omluftsventilator.

Borettslaget har egne retningslinjer for ventilasjon i borettslaget.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: 2020.

Plassering: I hjørneskap.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Ja.

Kontroller el-tilkobling: Med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Så langt jeg kunne se, er berederen tilkoblet med stikkontakt. Etter dagens krav, skal bereder kobles til strøm med en fast tilkobling.

Nærmere kontroll anbefales.

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.

Sikringsskap plassert i bod på loft.

Hovedsikringer:
Sikringer: Eldre automatsikringer eller nyere jordfeilautomater.

Oppgraderinger: Det ble utført en stikkprøve-kontroll i 2019. Det er fremvist dokumentasjon på at saken er avsluttet. Det ble gjort div. el-oppgaderinger i 2019-2020. Det ble også gjort el-arbeider i 2008.

Selger har dokumentasjon for disse arbeidene, med kvitteringer fra utførende elektriker. Selger har forsøkt å fremskaffe samsvarserklæringer for arbeidene, men det var ikke mulig, så de finnes ikke. Men alle arbeider på el-anlegg er i følge eier utført av fagpersoner.

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

Tilstandsrapport

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det finnes ikke samsvarserklæringer, men alle arbeider er utført av fagpersoner.
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?
Ja Fra 2019.
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 varmtvannsbereder, jamfør 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.

Det er ikke mulig å fremskaffe samsvarserklæringer for de utførte el-arbeider. Åpne el-ledninger lagt på gulv i bod.

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.

Tilstandsrapport



El-ledninger på gulv i bod.



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

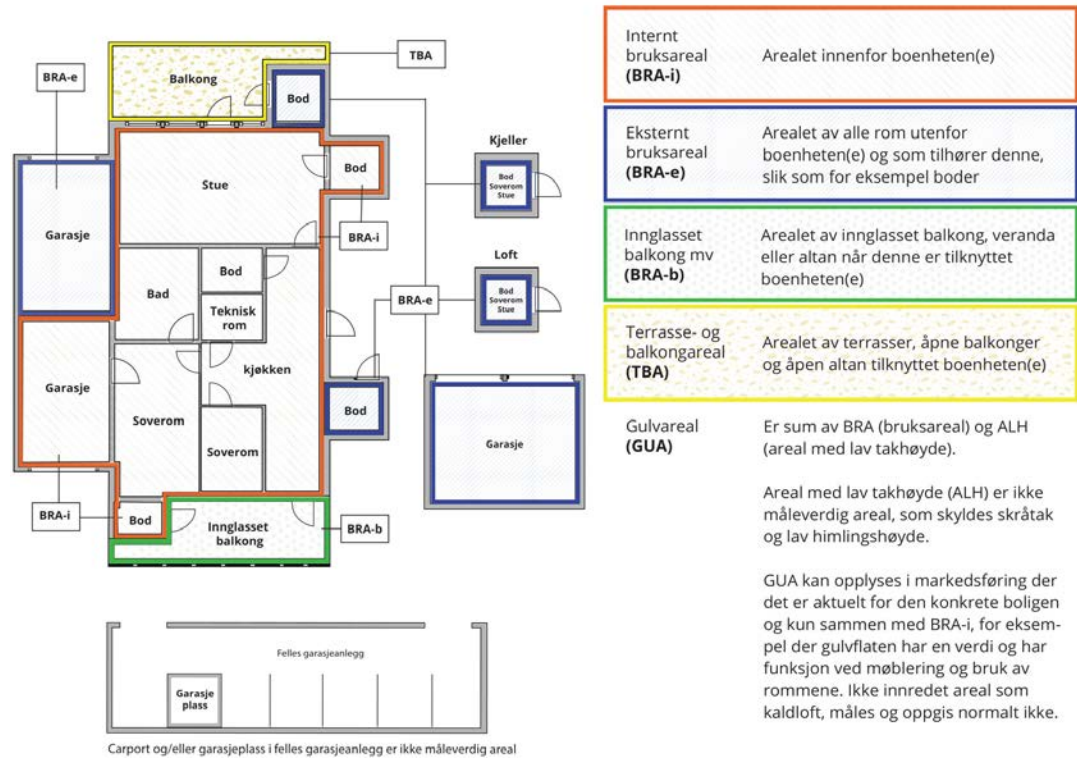
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	40			40		5	45
2. etg.	51			51			51
SUM	91					5	96
SUM BRA	91						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, Soverom 1, Soverom 2, 2 boder		
2. etg.	Entré, Bad, Stue/kjøkken		

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 270 cm.

Loftet har et totalt gulvareal på ca. 45 kvm. uten hensyn til skråtak m.m.

MERK: Selger opplyser at det med godkjenningen av loftsutbyggingen, er krav om at det skal monteres sprinkler-anlegg i leiligheten.

Det er gitt en frist på 3 år til å utbedre dette forholdet.

Selger kommer ikke til å gjøre dette tiltaket, så ny eier må sørge for at dette blir utført.

Det blir ikke gitt ferdigattest for lofts-utbyggingen før dette foreligger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftet ble utbygget i regi av en tidligere eier, sannsynlig på starten av 1990-tallet. Eksakt når dette ble gjort er ikke kjent.
Denne utbyggingen ble ikke byggemeldt/godkjent.
Det er derfor i 2024/2025, innsendt byggesøknad for denne utbyggingen.
Det er gitt tillatelse, men det blir ikke utstedt ferdigattest før sprinkler-anlegg blir montert.
Det er innsendt tegninger som stemmer med dagens bruk/planløsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dette er en eldre bebyggelse 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.

Selger opplyser at det er krav om å montere sprinkler-anlegg i leiligheten.

Det er gitt en frist på 3 år til å utbedre dette forholdet.

Selger kommer ikke til å gjøre dette tiltaket, så ny eier må sørge for at dette blir utført.

Det blir ikke gitt ferdigattest for lofts-utbyggingen før dette foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom på loft har for lite dagslys for å tilfredsstillekrav, men det er gitt godkjenning til denne planløsningen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	83	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Tori Nettelhorst Tveit	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	48		0	54563.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse							
Haralds vei 18							
Hjemmelshaver							
Oslo Kommune, Lille Tøyen Hageby Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
285/LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG	953130750	285	OBF	Tveit Tori Nettelhorst

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

285

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
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

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.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

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.

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 dampsperrer bak. Dette er av hensyn til 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.

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på

området.

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.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

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, innfelle downlights 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 fukttinnhold 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.

Forutsetninger

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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](#)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250090

Selger 1 navn

Tori Nettelhorst Tveit

Gateadresse

Haralds vei 18

Poststed

OSLO

Postnr

0576

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

28

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalennr.

43933329

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: TNT

Document reference: 1006250090

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tilsynssak Hafslund 2019. saksnummer 5110848

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

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

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

Beskrivelse

Rammetillatelse godkjent av Plan og Byggningsetaten 05.02.2025. Mangler ferdigattest

Document reference: 1006250090

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Rammetillatelse godkjent av Plan og Byggningsetaten 05.02.2025. Mangler ferdigattest

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

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1006250090

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250090

Initialer selger: TNT

4

88

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tori Nettelhorst Tveit	c9439e8a49c202d1c32200e370d8c7e8ee502f61	06.05.2025 08:37:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006250090

→ 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>

nets

89



Vår dato.: 6. mai 2025
Vårt oppdragsnr.: E20250751
Vår ref.: 18/285
Deres.ref.: 1006250090

Gabrielsen & Partners AS (A)
PB 6503 Rodeløkka
0501 OSLO
E- post: teoline.jakobsen@aktiv.no
Tlf./Mobil: 456 00 226

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL M/FORKJØPSRETT
BORETTSLAG: Borettslaget Lille Tøyen Hageby
ANDELSSNUMMER: 285
EIER(E): Tori Nettelhorst Tveit

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

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.

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

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

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

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

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

Gebyr for forkjøpsrett avklaring er 5R, kr 8 212,50 (kr 6 570 + mva. kr 1 642,5). Gebyret refunderes selger dersom forkjøpsrett nyttes og gebyret belastes i stedet for kjøperen.

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



OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no. Vennligst oppgi e-postadresse for retur.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Humma Mahmood
Saksbehandler

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



Til megler

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

1. Omsetning

☐ Boligselskapets navn

☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer

☐ Deres ref

☐ Vår ref

☐ Kjøpesum uten fellesgjeld

☐ Planlagt overtagelsesdato

☐ Akseptdato

☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)
2. Styregodkjenning og forkjøpsrett

☐ Forkjøpsrett skal utlyses

☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares

☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser

☐ Kjøper skal kun styregodkjennes

☐ Styret skal kun informeres
3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper

☐ Navn

☐ Fødselsnummer

☐ Adresse

☐ Telefon

☐ E-post

☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis
4. Kontaktinformasjon selger / medeier

☐ Navn

☐ Ny adresse

☐ Telefon

☐ E-post
5. Oppgjørsansvarlig

☐ Navn på oppgjørsansvarlig

☐ Telefon

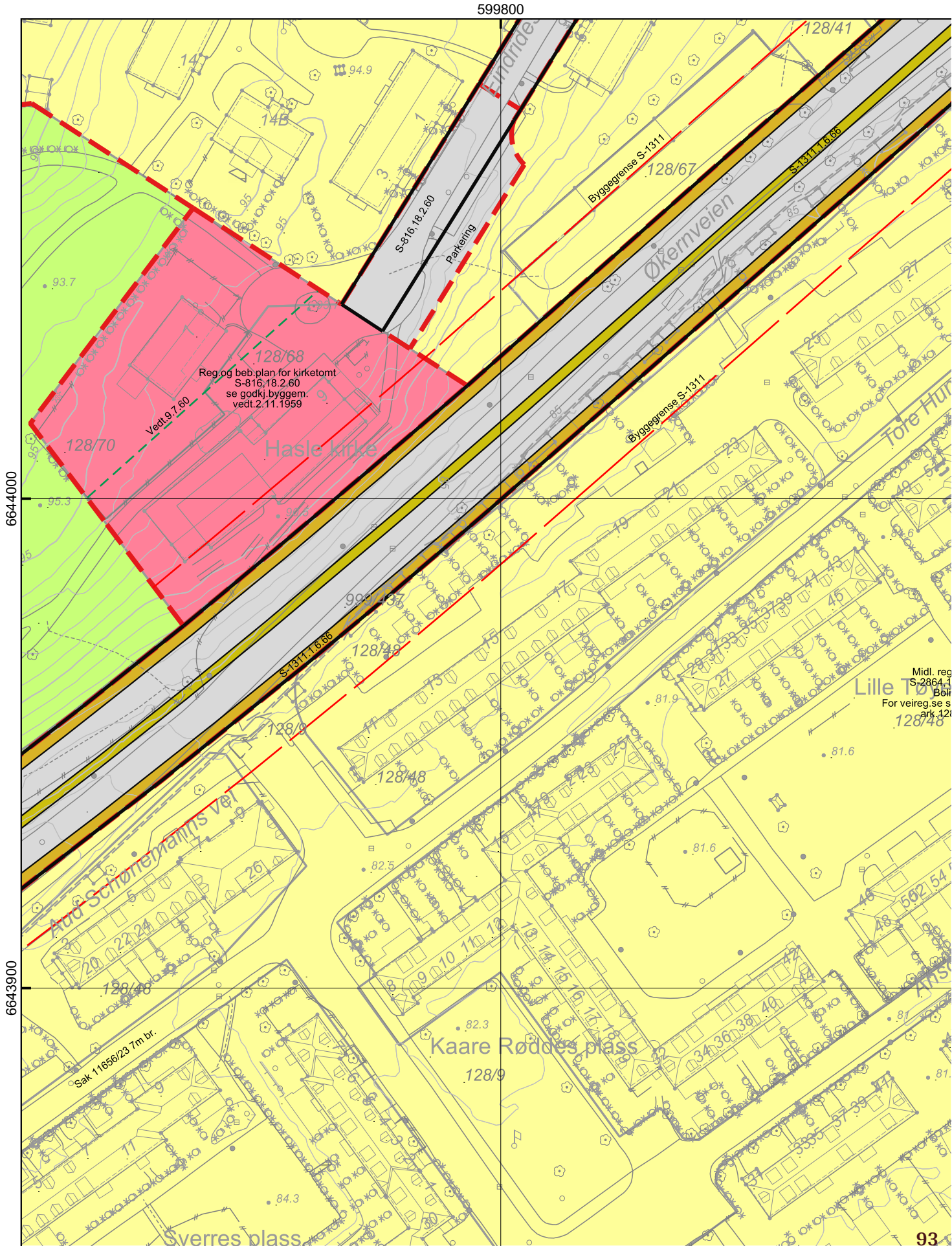
☐ E-post
6. Annet

☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.

☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no, i post eller på fax 22 12 23 50.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

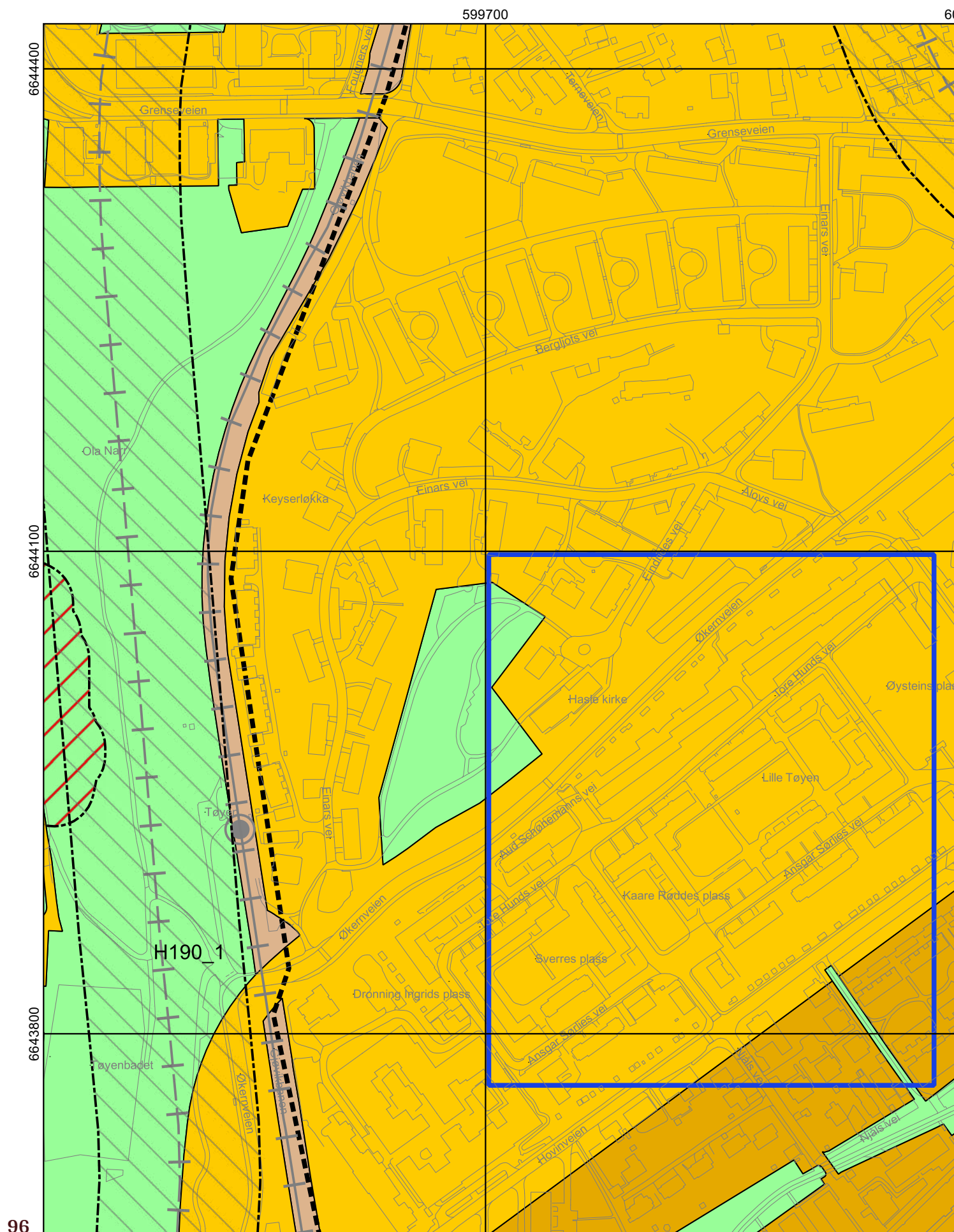


40	- Friområde/park
41	- Turvei/skiløype
71	- Felles parkering
110	- Bolig m.tilh. anlegg
163	- Kirke m.tilh.anlegg
310	- Offentlig kjørebane/veigrunn
311	- Annet veiareal
312	- Fortau
1162	- Undervisning
1163	- Institusjon
2011	- Kjøreveg
2012	- Fortau
2019	- Annen veggrunn - grøntareal

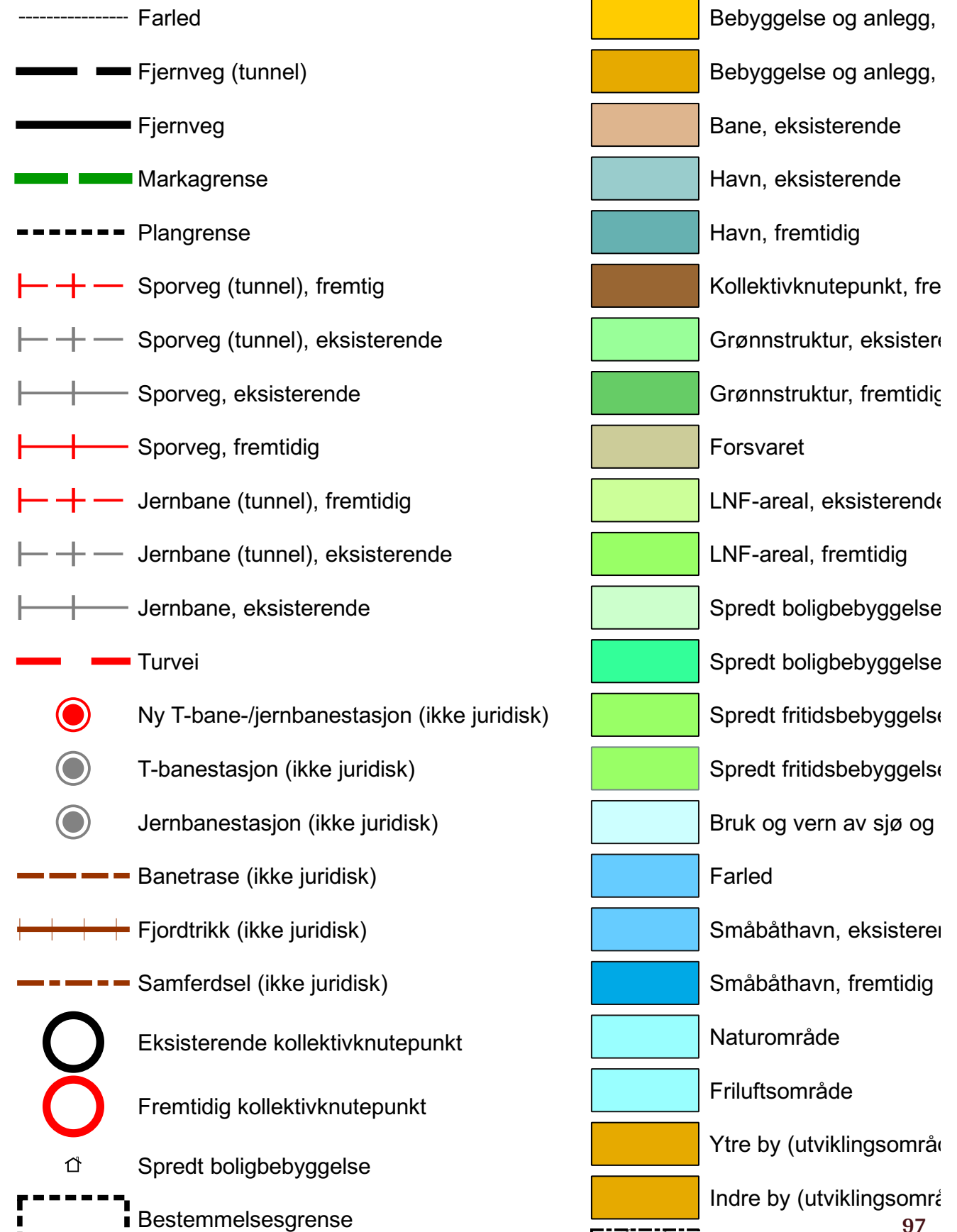
————— 311 - Annet veiareal
 ————— 312 - Fortau
 ————— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - - - - - 913 - Formålvavgrensning
————— 930 - Reguleringslinje
 ————— 964 - Regulert u-gradgrense
 ————— Formålgrense

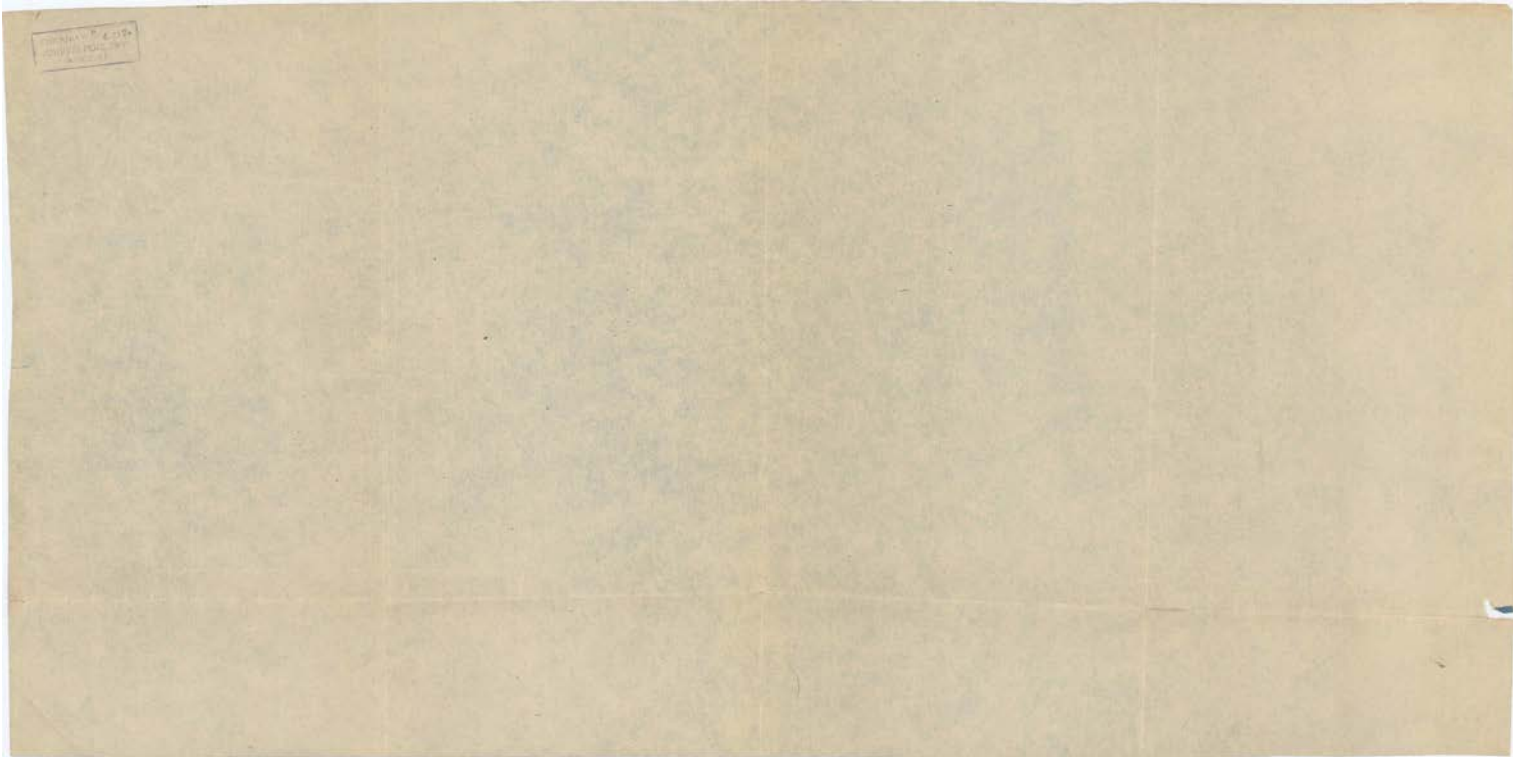
- — — — — Regulert eiendomsgrense
- — — — — Byggegrense
- — — — — Byggegrense
- — — — — Frisiktlinje
- — — — — Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)





Tegnforklaring - kommuneplan





71 - ØKERNEN
12-18 - HARALDSVI

BYGNINGSBUREAU
AKERS
I.-No. 1125-1926
Blag 2.

Byggeanmeldelse.

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der paa gaards nr. _____ bruks-nr. _____
parcel av Lille Tøien. ved _____
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger Husstype 2 . 2 blade tegninger i to eksem-
plarer, med plan av kjelder og 1 st. etage,
18 den etage i alt væsentlig som iste, samt
en fasade og snit. *2 stykker indb.*

Bygningens flateindhold Hovedbygning 598,40 m²
Uthus _____ m² tilsammen 598,40

Bygningens bestemmelse Vaaningshus 17 leiligheter paa 2 rum+kj.

Bygningens høide Fra terræng til underkant takfet 6, 60 m.

Etagernes antal og høide 2 etager, med en høide illyset av 2, 70m,
samt kjelder med en lyse høide av 2, 20 -.

Grundens beskaffenhet Fast lere.
Der lægges drænsledning med dobbelt rør, og
fald til kloak, rundt hele bygningen.

Kloak og drainering

Fundamentering og kjeldermure Kjeldermuren støpes av beton, 0,50m . tyk
og indvendig bjelkeberende vægger, samt skil-
levægger mellem leiligheterne og trapperums-
vægger, 0, 40 m. tyk.

Isolation Indv. vægger isoleres 0,15 m. over kjelder-
gulv. Utvendig strykes kjeldermuren under ter-
ræng, med goudron.

Bygningsmateriale Bygningen utføres av teglsten. Utvendig væg
av 11/ 2 sts.indv. vægger & trapperums, skil-
le-og bjelkeberende) avlsts. mur.

RICH. ANDVORD, CHRA.

Indredning i kjelleren

Indredning paa loft

Trappeantal

5 trapper som føres fra kjelder til loft.

Taktækning

Rød krum taksten med asfaltpap.

Antal piper

6 st.

Antal tilhørende ildsteder

53.

Trukne røkrør

Særegne konstruktioner

Lokum

Vandkloset til hver leilighet.

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc.

Aker den 10 november 1920.

Eierens navn:

KRISTIANIA KOMMUNE.

Anmelderens navn og adresse:

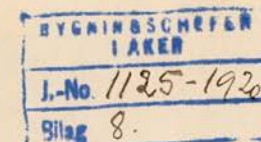
Arkitekt MAGNUS POULSSON.

Ansvarshavende

N.Voldgate I,
Kristiania.

Murmester K.O.KRISTIANSEN.

ARKITEKT MAGNUS POULSSON
NEDRE VOLDGT. 1 III
TELEFON 18029. —



16 nov. 20

2 de etage plan
maa indendes 20/11 20

Til Akers Bygningssjef

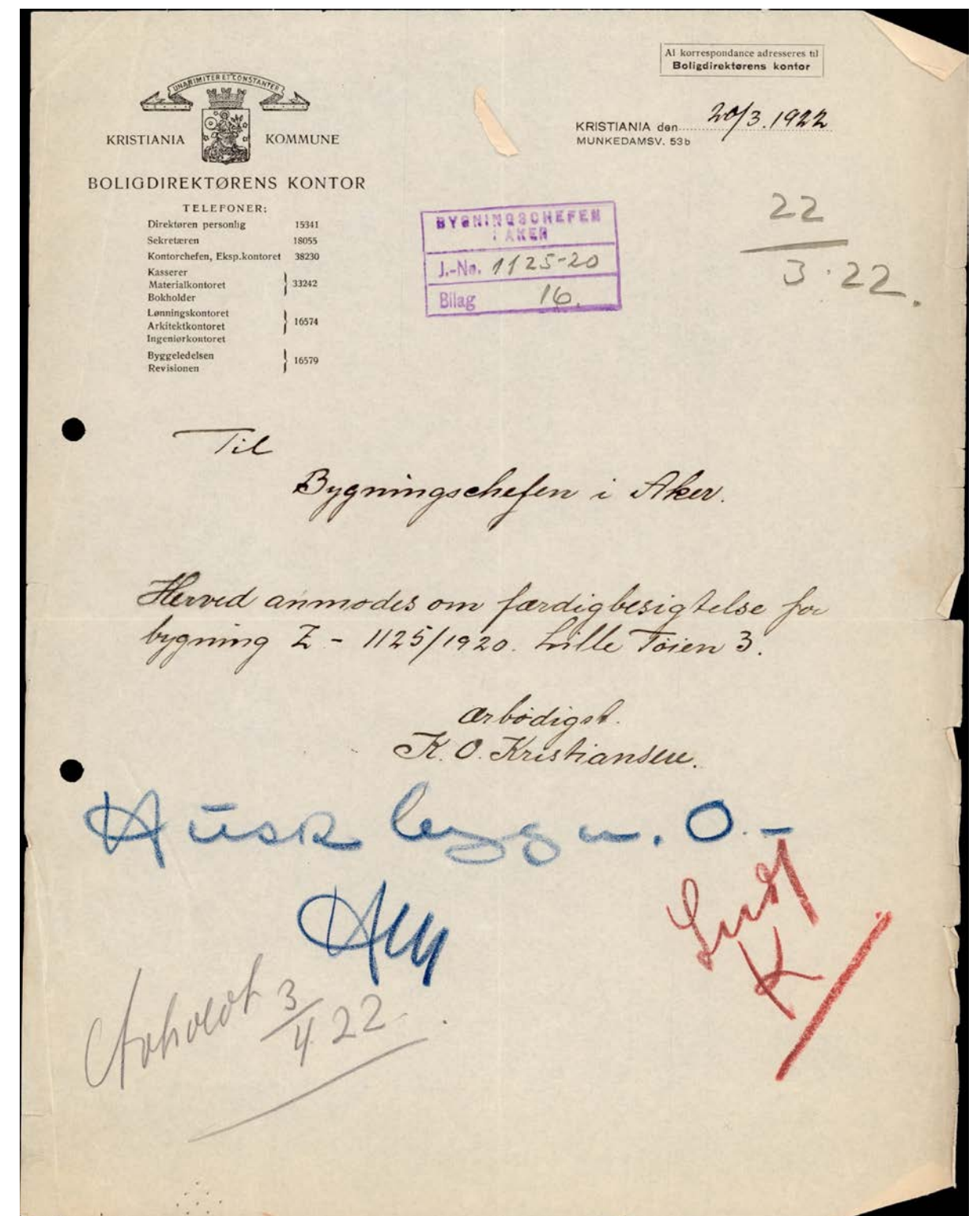
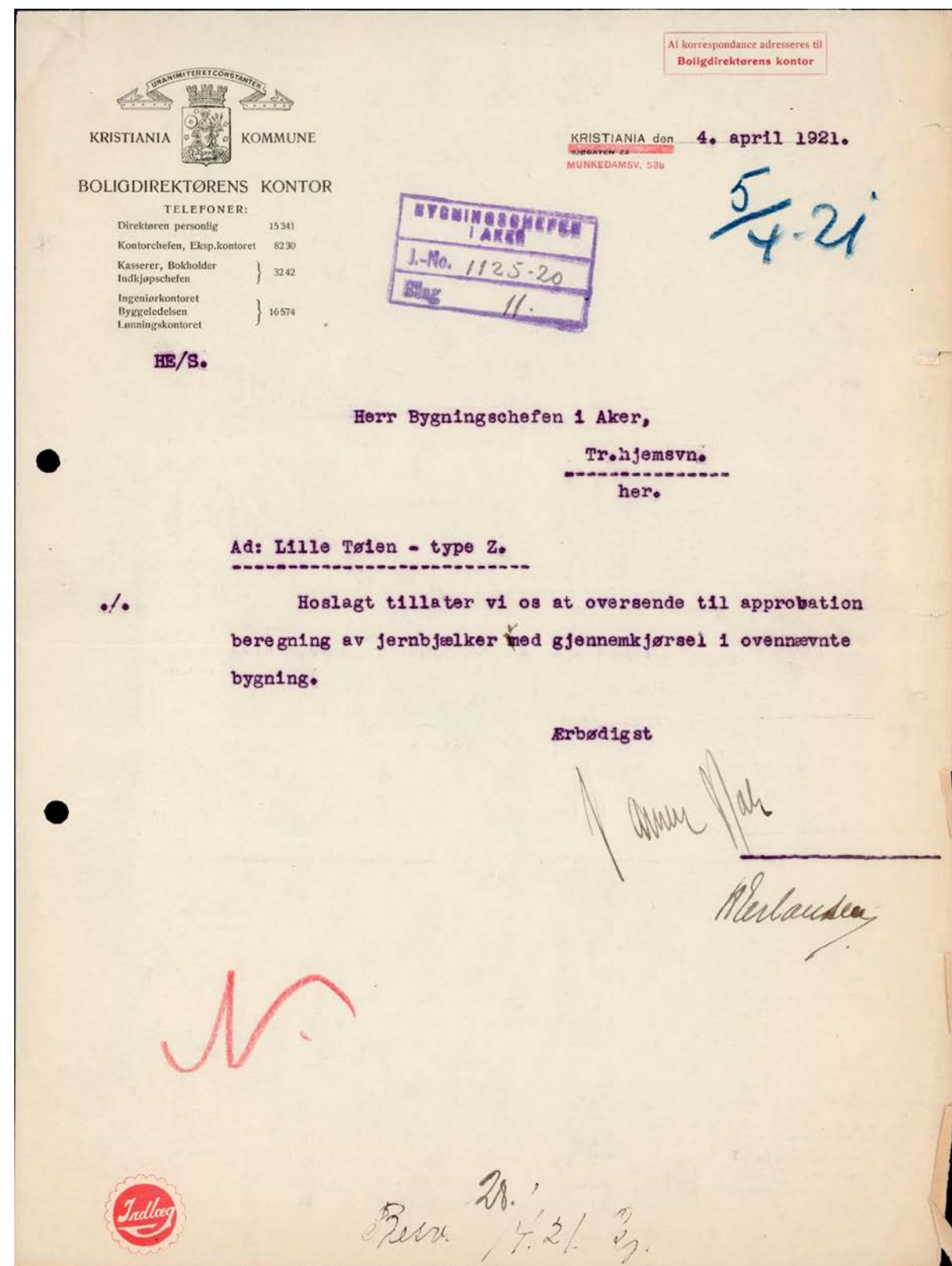
Jeg tillater mig hermed at
anmode Bygningssjefen
om tilladelse til - paa eget
ansvar tilføre - at paa bygningens
stieplaner for Type 2.
"Lille Tørrer" - Siste gang er
Type 2 anmeldt 10/11 20. (efter
fæltene endringer fra Type 1
anmeldt 31/7 - 20.) Jeg har
nu anmodet om tilladelse, da
en arbejdsstand deroppe eller
et andet tag for er brude at
tes af pæper.

Med di get
Magnus Poulsson,

Ark. Poulsson 4 ark. Givstads

2 get mindstlig beked om et satsing
2 hos sig. chefen. 16/11 20 K.

107



BYGNINGSCHEFEN I AKER

J.-nr. 1125-1920.

Bilag 1.

Tok i skedfa j. 823
Type Z. 1920.

Plan over 2 etage skal indr 24/11/20

Ekspeditions-Dokument

angaaende

Vaningshus.

Z.

paa gr.-nr.

br.nr.

Lille Tøien.

tomt nr.

til gate nr.

Eier:

Kristiania Kommune.

Ansvarshavende:

23

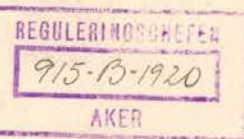
Indlevert

10. november 1920.

Attestert

21. 10-1922

J. 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. november 1920.

for bygningschefen
Oleung Indtæn

J.no. 721-1920. Intet at bemerke.

Akers opmaalingschefs kontor, den 13 november 1920.

Sigurd Ruitffven

915 B. Gr. 128, br. 9 Type Z. Maastrøtt.
Tilbakesendes til hr. bygningschefen med
bemærkning at arkitekt Poulsson med skienke
av 16 ds har indsendt hertil modificert plan
for regulering av omhandlede del av Lille Tøien,
hvorfor heromhandlede bygning blir som angit
med rødt paa situasjonsplanen (bilag 5)

(Eft. konference idag mellem hr. bygnings
chefen og reguleringschefen) findes man ikke
at burde motsætte sig at den anmeldte
bygning tillætes opført. Bygningens
forudsattes paavist i marken av opmaalings-
væsenet X

Kloakbrøskummen og forskrifter for
gateoparbejdsbedømmelse.

J.-nr. 1125/1920. 8.

Bilag 3, 4

18 november 1920

Type Z

Gr. nr. 128, br. nr. 9, Lille Tøien.

ad. vaningshus tilhørende Kristiania kommune.

19/11/20.

E. Løffing

Under 19. november 1920 har man faat saken tilbage fra regulerings
chefen i Akershus med saadan paategning :

"Tilbakesendes herr bygningschefen med bemærkning at arkitekt
Poulsson med skrivelse av 16. ds. har indsendt hertil modificert plan for
regulering av omhandlede del av Lille Tøien, hvorefter heromhandlede byg-
ning blir som angit med rødt paa situasjonsplanen (bilag 5). Man finder
ikke at burde motsætte sig at den anmeldte bebyggelse tillætes opført. Be-
byggelsen forudsattes paavist i marken av opmaalingsvæsenet."

I henhold hertil approberes anmeldelsen med den under 23. novem-
ber 1920 indleverte 2den etages plan paa følgende betingelser :

Samtlige kjældermure maa fundamenteres paa saale av tilstrække-
lig størrelse.

Klosetrum, som ikke faar direkte lys og luft, maa ventileres og
skaffes lys paa en av bygningsvæsenet godkjendt maate.

Loftet maa ikke benyttes til beboelse.

Departementets under 25. oktober 1917 meddelte dispensation fra
lov av 26/5. 1899, § 47, 8, angaaende antal trapper ansees ogsaa at omfatte
denne bygning.

Forøvrig efter bygningslovens bestemmelser samt vedlagte specielle
byggeregler. Kloak- og brandreglementets bestemmelser samt forskrifter for
gateoparbejdsbedømmelse vedlægges. Angaaende gateoparbejdsbedømmelsen henvises til skrivi-
velse av 6. juni 1918 fra overingeniøren i Akershus.

Byggetilladelseskort er d.d. sendt den ansvarshavende, herr mur-

mester K. O. Kristiansen.

Approbation av 30. august 1920 av vaaningshus paa samme tomt er annulleret.

Akers bygningscheffs kontor

24 november 1920.

Joh. P. Munch

Herr arkt. Magnus Poulsson,
Nedre Voldgate 1.

*Plan over 2 etage lokal i Kristiania 24/11.20.
Hvort. ang. " " " " 24/11.20. Gj.
Plan av 2^{den} etg. (Aaakopi) tilbakesendt arkt. Poulsson 4/12.20. Gj.*

824- 1125/1920.

8.

7.

Gr.nr. 128, br.nr. 9, Lille Tøien,

ad. 2 vaaningshuser (type X-Y og type Z) tilh. Kristiania kommune.

Efter besigtigelse finder man at kunne godkjende en belastning paa grunden av maximum 1,60 kg/cm², hvorfor fundamenteringsberegningerne (bilag godkjendes.

Akers bygningscheffs kontor

2 februar 1921.

Joh. P. Munch

a.w.

Kristiania boligdirektørs kontor,
Sjøgaten 22.

12.

Gjennemslag.

Type 2.

Det.
Gr.nr. 128, br.nr. 9, Lille Tøien,

ad. vaaningshus tilhørende Kristiania kommune.

Til de under 4. april 1921 indsendte beregninger av jernbjælker ved gennemkjørsel has intet at bemerke paa betingelse av at jernbjælkerne oplægges og forankres paa forsvarlig maate.

Akers bygningscheffs kontor

28^{de} april 1921.

Joh. P. Munch

a.w.

Kristiania boligdirektørs kontor,

Munkedamsveien 53 B.

Plan- og bygningsetaten



SIVILARKITEKT ESPEN S. HEIER
Tore Hunds vei 37
0576 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202550556 - 3 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Ragnhild Helene Falck	Dato: 05.02.2025
Adresse:	HARALDS VEI 18	Eiendom:	128/48/0/0
Tiltakshaver:	Tori Nettelhorst Tveit	Søker:	SIVILARKITEKT ESPEN S. HEIER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Rammetillatelse - Haralds vei 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av loft til bolig og fasadeendring, mottatt 10.10.2024. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Ansvarlig søker har ikke varslet naboene eller gjenboerne fordi tiltaket etter ansvarlig søkers vurdering ikke berører naboenes og gjenboernes interesser, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter innlemming av loft i underliggende leilighet, bruksendring og fasadeendringer i form av oppføring av arker i Lille Tøyen Hageby, i bydel Grünerløkka. Tiltaket er allerede utført.

Bygningen på eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste over bygninger med kulturminneverdi. Tiltaket er etter søkers redegjørelse i samsvar med godkjent Helhetsplan for Lille Tøyen Hageby.

Saksnr.: 202550556-3

Side 2 av 5

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til *bolig m.tilh. anlegg* i reguleringsplan S-2864, vedtatt 14.05.1986.

Eiendommen befinner seg i et område med verneverdi i ytre by, kategori 1. Dette kommer frem i kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Uttalelse fra Byantikvaren

Tiltaket opplyses å være i tråd med helhetsplanen for Lille Tøyen Hageby. Byantikvaren har tidligere uttalt at det ikke er nødvendig å sende søknader om endringer til Byantikvaren når disse er i tråd med helhetsplanen.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets utforming

Bygningen er en to-etasjes murgård med loft og kjeller, og er en del av den ny-klassisistiske murgårdbebyggelsen i Lille Tøyen Hageby. Tiltaket omfatter leiligheten i bygningens andre etasje og loft. Det etableres en interentrapp for å forbinde loftsarealet med underliggende leilighet. Planløsning synes å være i henhold til generelle krav i plan- og bygningsloven, jf. § 29-5 andre ledd, og tilpasset forutsatt bruk. Vi opplyser for orden skyld at hems ikke godkjennes til varig opphold.

I tillegg etableres det én takark på fasade mot nordøst, og én takark på fasade mot nordvest. Takarkene er utformet i tråd med helhetsplanen for Lille Tøyen Hageby. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket har gode visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Ettersom tiltaket ikke medfører etablering av nye boenheter trenger tiltaket ikke oppfylle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggteknisk forskrift (TEK 10) § 12-2. hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi legger til grunn at tiltaket oppfyller alle øvrige relevante tekniske krav, jf. pbl § 21-4 første ledd.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202550556			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		06.10.2024	1/11
Sist godkjent og eksisterende (ny) plan 2. etasje		06.10.2024	1/12
Sist godkjent og eksisterende (ny) plan loft		06.10.2024	1/13
Sist godkjent og eksisterende (ny) snitt A		05.10.2024	1/14
Sist godkjent og eksisterende (ny) fasade nordøst		05.10.2024	1/15
Sist godkjent og eksisterende (ny) fasde nordvest		05.10.2024	1/16
Arker detalj arbeidstegninger			1/17

Vi gjør oppmerksom på at godkjente detaljtegninger er bindende for utførelse av tiltaket og skal være en del av grunnlaget for kontrollen av arkenes utførelse.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202550556	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
927272784 SIVILARKITEKT ESPEN S. HEIER	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
927272784 SIVILARKITEKT ESPEN S. HEIER	PRO - Brannkonsept, tkl.2
927272784 SIVILARKITEKT ESPEN S. HEIER	PRO - Arkitekturprosjektering (planløsning og funksjon), tkl.1

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

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

Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll

Vi krever uavhengig kontroll for *utførelse* av brannsikkerhet, samt *utførelse* av arker. Dette er hjemlet i pbl. § 24-1 bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i pbl. § 24-2, jf. SAK10 § 12-5.

Krav til kontroll av utførelse for brannsikkerhet (alle utførende fagområder som berører brannsikkerhet) stilles da dette er et viktig og kritisk område ved bruksendring av loft i eldre bygninger med mange boliger.

Kravet til kontroll av utførelse for arkene stilles da nøyaktighet i utførelsesfasen har vist seg kritisk i mange tilfeller av loftsinnredninger, og hvor unøyaktighet i detaljeringer kan få store innvirkninger på visuelle kvaliteter og hensyn til bevaringen.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

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

Vilkår for ferdigattest

Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- Erklæring om ansvarsrett fra
 - TFC - Technical Fire Consulting org.nr. 917 427 852
 - Takst og Eiendomsvurdering AS org. nr. 933 479 633

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

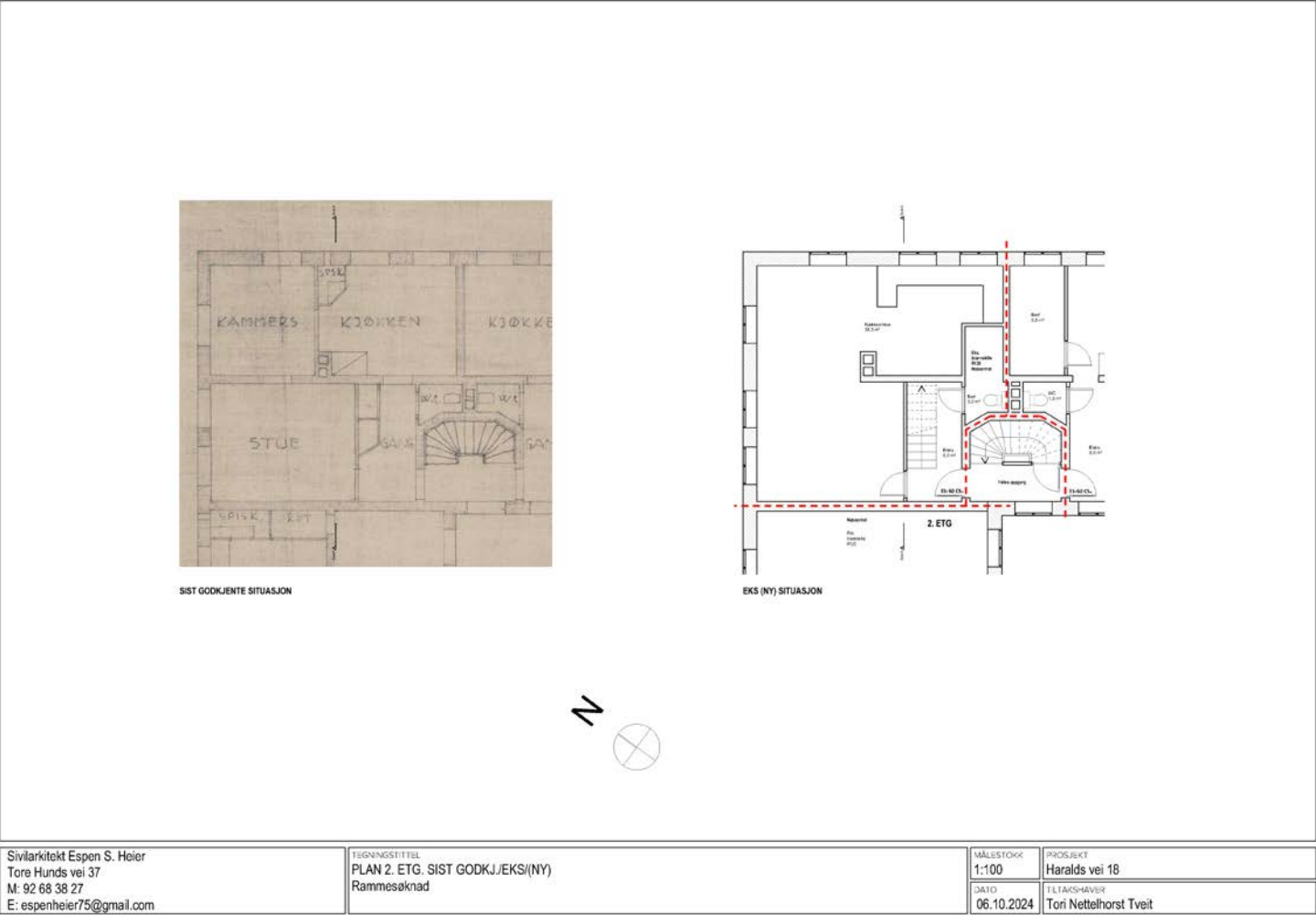
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

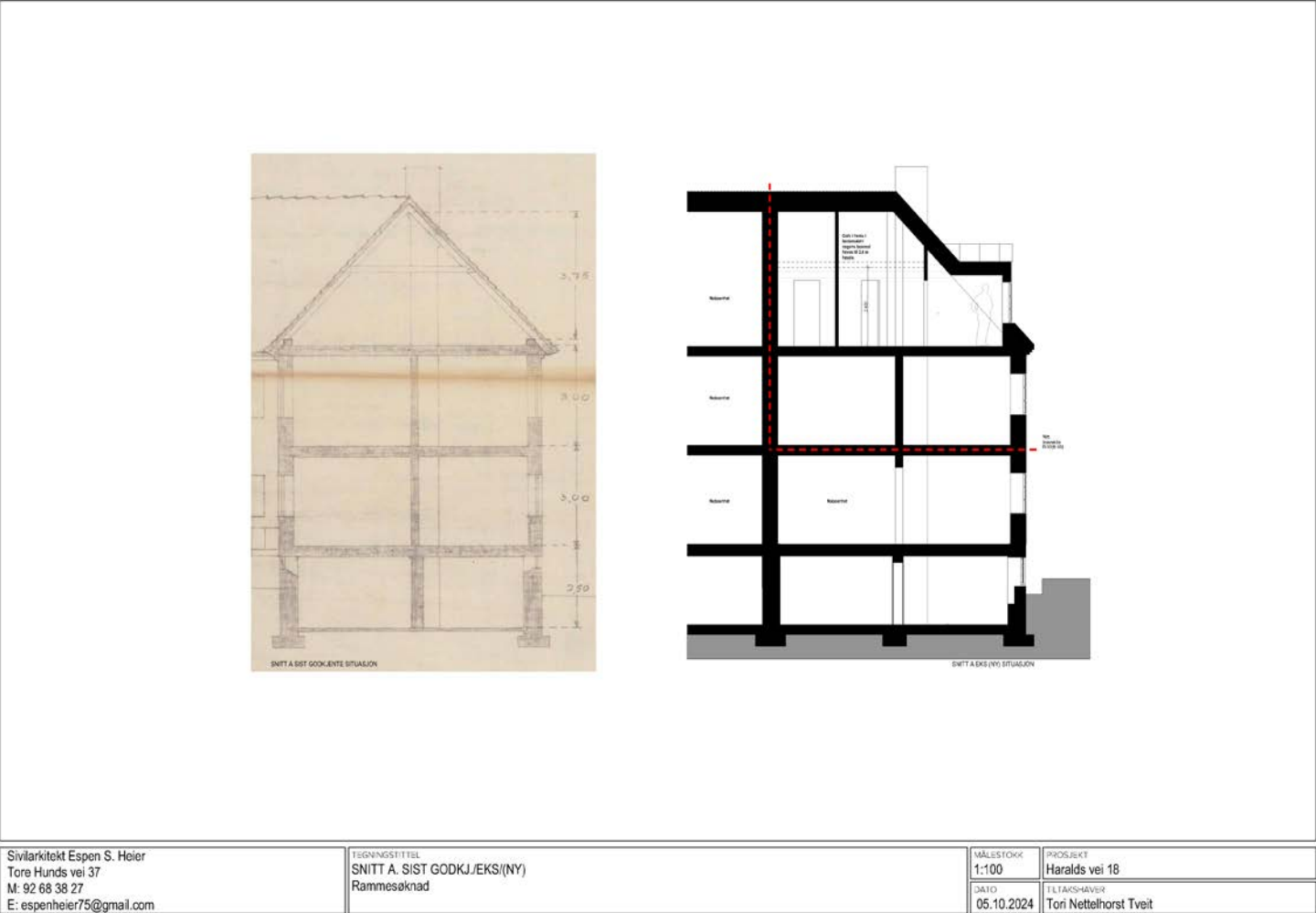
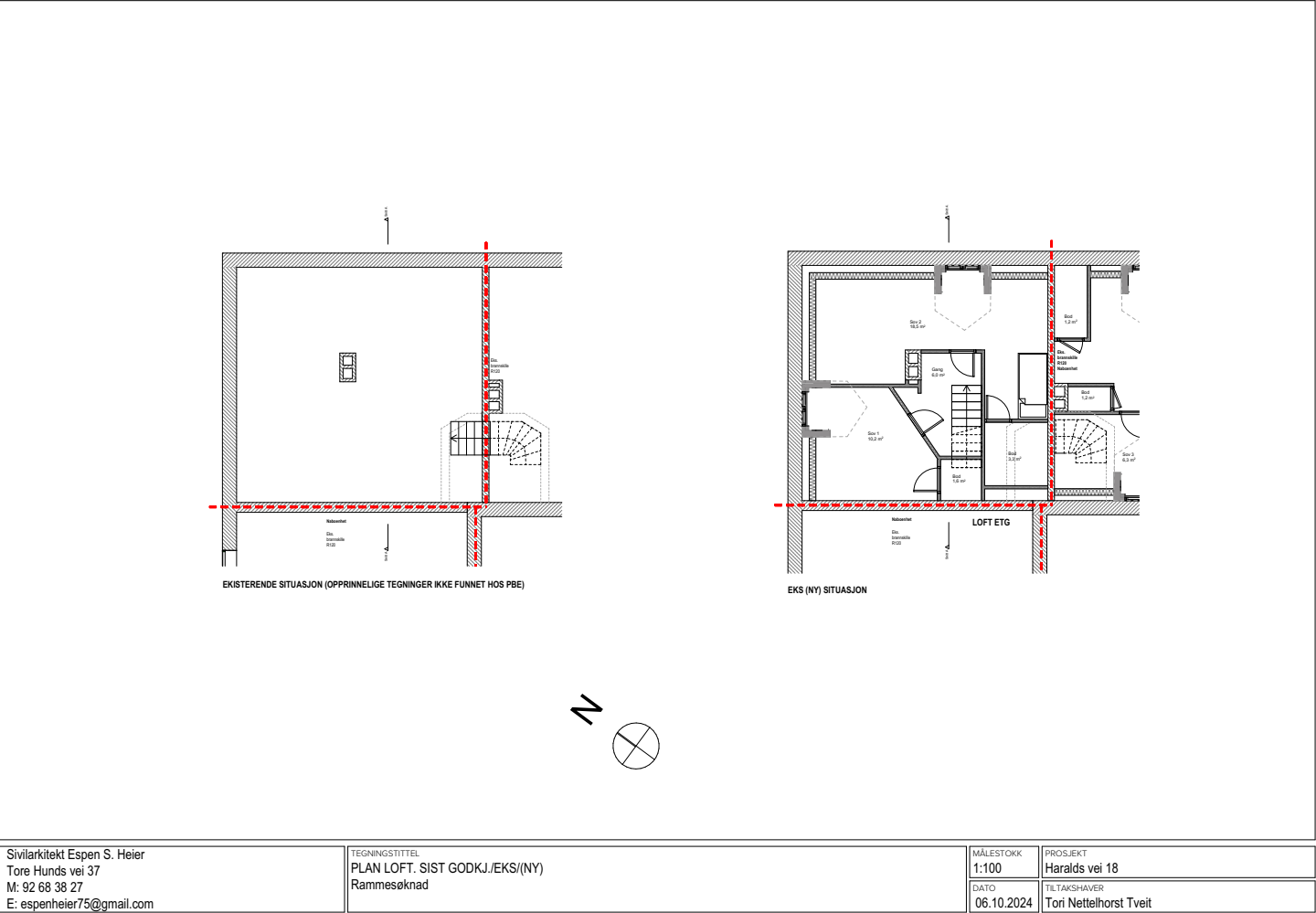
Vennlig hilsen

Ragnhild Helene Falck - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
Tori Nettelhorst Tveit, Haralds Vei 18, 0576 OSLO





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 husstandsfelleskapsloven § 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 tidspunktet 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 godkjennelse 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 sjananse 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 utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, 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 utskiftning, 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 rettsetterfølger, 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 besluttet 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 avstemming 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 styregodkjennelse 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.

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, lufte 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.

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

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 Sørli's 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.

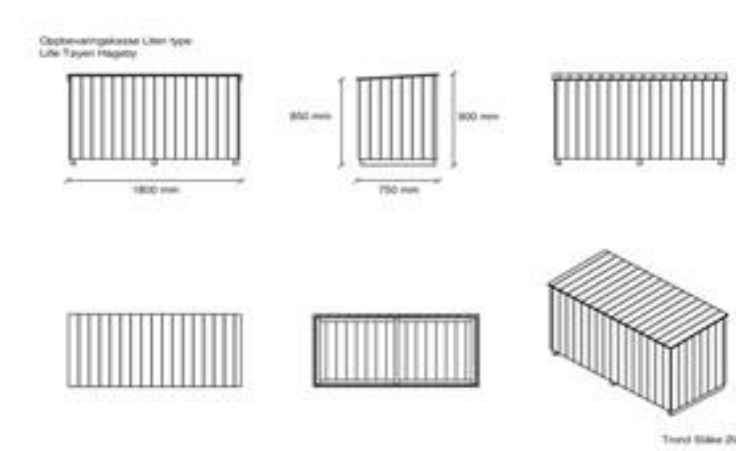
Faste installasjoner

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



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 (gjerne 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 beplanting 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.

Borettslaget Lille Tøyen Hageby

generalforsamling 2024

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 18.06.2024, kl 18:00

Sted: i Hasle kirke

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

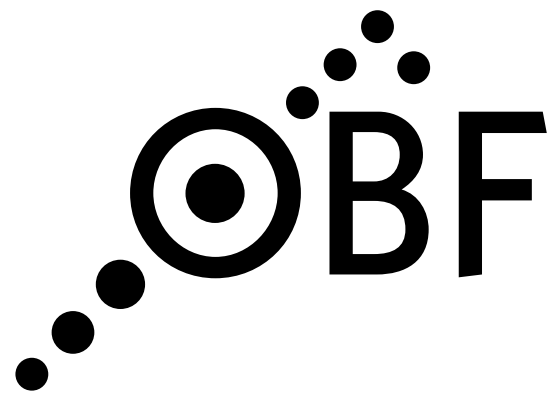
Fullmektigens navn: _____

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 Godkjenning 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. Valgkomitéens 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 Sørli's vei 42 (ny)
Vegard Mordal, Ansgar Sørli's vei 76 (gjenvalg)
Mariann Helen Olsen, Aud Schønemann's 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.

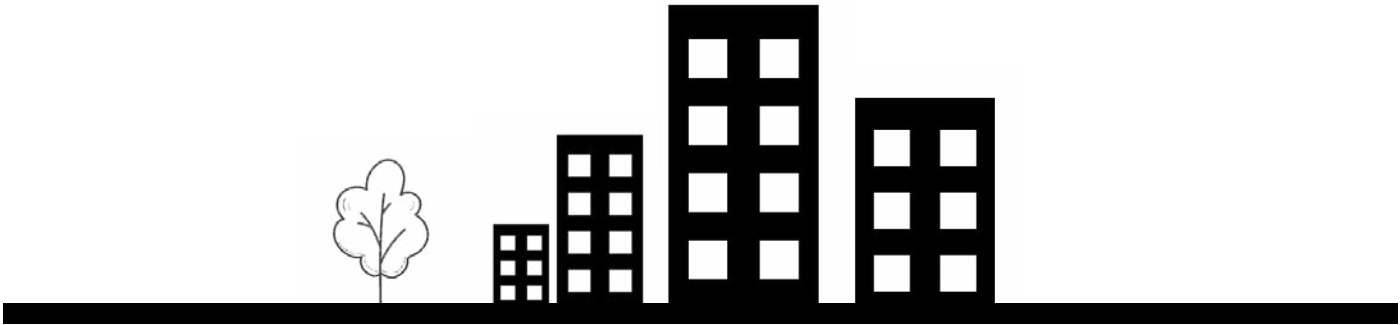
Vel møtt!

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 vaktmestertjenester 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 Iltad.

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 røykvarsler og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

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

vedlikehold av røykvarsler 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.

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.lilletoyen@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 (Kolonien og Baker'n)
2018-2019 – Rehabilitering av utleielokalet (Melkebutikken).
2021 – Mur ved fellesvei inn mot Ansgar Sørli's vei 25 ble tatt ned og satt opp på nytt.

2022 – Det er trukket tre strømpere 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 prioriteringsliste.

– 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 arbeid med støydemping mot naboene over. Dette er under utbedring.

2023:

- Drenert deler av grusbanen på Øysteins plass. Ser ut til å hjulpet noe på problemet med overvann

- Det er utført arbeid med lyd-himling i lokalene til Åpent bakeri.

- En trapp er rehabilitert.

- Det har vært registrert 3 vannlekkasjer i borettslaget.

- Nytt gjerde er satt opp rundt brakke-området, med ny port.

- Gjerde rundt toglekeplassen er beiset. De andre gjerdene skal også beises.

- Det er utført klipping og beskjæring av en del trær på Lille Tøyen.

- Avtale med Lille Tøyen borettslag (høyblokka) er inngått. Lille Tøyen Hageby leverer vaktmester tjenester til disse.

- Skiftet ut en inngangsdør og to vinduer

- Ny leverandør for vinduer og dører er anskaffet. Tidligere leverandør har gått konkurs.

- Kloakkbrukk (svanke) ved Øysteins Plass er blitt gravd opp og reparert.

- Takrenner på flere steder er tømt og reparert for lekkasjer. Fikset opp i en del takstein som har vært knust/ødelagt.

- Taket på Blokk H (Ansgar Sørli's 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 Røddes plass. Det har i tillegg kommet to nye bildelingsplasser i området. Vi fortsetter arbeidet med kommunen for å få klarlagt deres plan for Kaare Røddes 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



j rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<u>Inntekter</u>					
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
Ekstraordinlre 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
<u>Kostnader</u>					
Forretningsfjrrel 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 bredb³ nd		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 strjrm		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
Ekstraordinlre 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
<u>Finansinntekt- og kostnad</u>					
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
j rsresultat	11	197 900	-3 660 140	669 711	481 305
<u>Budsjettmessige poster</u>					
Avdrag l³ n		-741 540	-741 540	-741 539	-741 539
Endring i disponible midler	11	-543 640	-4 401 680	-71 828	-260 234

İrsregnskap 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
Omlŕpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		446 138	123 998
Til gode av forretningsfŕrer		20 055	3 125
Forskuddsbetalte kostnader	14	114 845	99 971
Andre fordringer		36 733	181 993
Bankinnskudd og kontanter			
Innestŕ ende pŕ driftskonto		4 503 617	621 985
Innestŕ ende pŕ sŕrvilkŕ r	15	122 965	4 156 837
Sum omlŕpsmidler		5 244 353	5 187 910
SUM EIENDELER		6 122 217	6 065 774

İrsregnskap 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
İ rets resultat	11	197 900	-3 660 140
Sum egenkapital	17	-10 771 139	-10 969 039
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev İ 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
Leverandŕrgjeld		1 178 886	457 528
Skyldig off. myndigheter		134 920	322 528
Pŕ lŕpt lŕnn, honorarer og feriepenger		223 970	162 354
Pŕ lŕpne renter		77 569	57 555
Pŕ lŕpne 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 İ Borettslaget Lille Tnyen Hageby

Sted: _____, dato: _____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. 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 omløpssmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer. Omløpssmidler 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 bredbånd	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 forretningsføreren, 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 vaktmestre 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 Påkostning / 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 Rekvista	0	1 079	0	0
6570 ArbeidsklN r 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, bnker, scanning	5 520	37 005	20 000	0
6900 E lektronisk kommunikasjon	2 209	5 839	6 000	0
6905 Mobiltelefon	9 760	3 091	6 000	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	20 044	25 777	20 000	20 000
7100 Bilgodtgjrlse, opplysningspliktig	162	0	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgjrlse	25 835	91	0	0
7400 Kontingent HL	800	400	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	1 750	5 031	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmnte	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 bomiljrkostnader	30 580	0	0	0
Sum	1 133 950	939 283	386 000	406 000

Note 8 - EkstraordinN re kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8500 EkstraordinN re kostnader	150 857	0	0	0
Sum	150 857	0	0	0

EkstraordinN re 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 rvilk ³ 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 L ³ 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 gjennomfjrt. 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 - Innest³ ende p³ sN rvilk³ r

Av innest³ ende p³ sN rvilk³ 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 r regnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefjrt verdi er lavere enn balansefjrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefjrt 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 hnyere enn den balansefjrt verdi. Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 18 - L³ n

Kreditor:	Handelsbanken
L³ nenummer:	83987151393
L³ netype:	Serie
Opptaks³ r:	2014
Rentesats:	5.99 %
Beregnet innfridd:	01.07.2044
Opprinnelig l³ nebeløp:	22 246 184
L³ nesaldo 01.01:	16 004 889
Avdrag i perioden:	741 540
L³ nesaldo 31.12:	15 263 349
Saldo 5³ 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 l³ 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 p³ 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 uavhengighetsstandarter) 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 avviklet.

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	Dato og tid
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD Norwegian Buypass	05/30/2024 18:35:09 (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

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 signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



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 styrer 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 styrer er grundigere utredet enn hva tilfellet er i dette dokumentet.

Dette dokumentet er ment for å gi kontekst, og inspirasjon til fremtidige styrer, 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 styrer/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 funksjonsnedsettelser.

- 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 gjennomgå grundigere dersom man i framtiden ønsker å fremme forslag for generalforsamlingen. Blant tingene som må gjennomgå 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 inntekspotensialet 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 parkeringslisens 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.

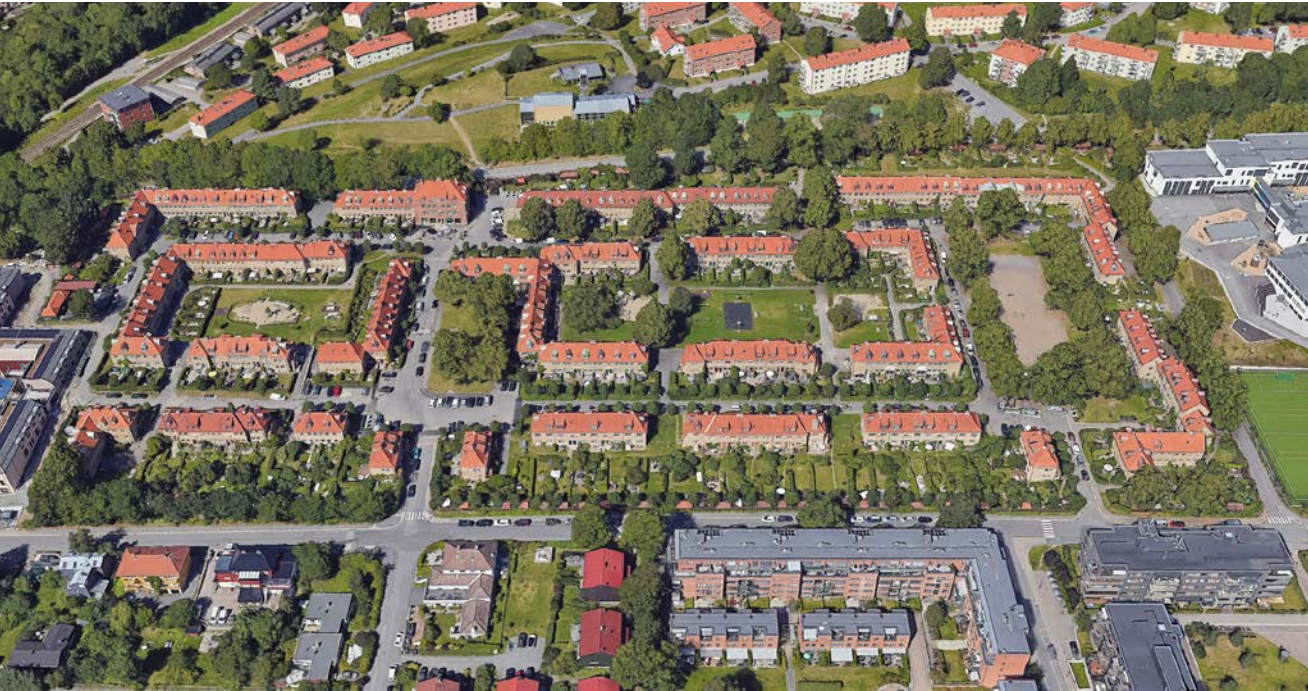
Styret ønsker med dette kun å inspirere borettslaget til en god samtale om parkeringsplasser, og hvordan arealet som brukes til dette kan benyttes på best mulig måte.



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 o = 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 Økernveien. 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 x 2	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	Lindekallt. 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	Elk	Ingen	0	
27	Tilia cordata	Lind	Beskjæring	3	Beskjæring ved strømledning.
28	Quercus robur	Elk	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/slakke 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 tømning 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 kostnads-
besparende, 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)

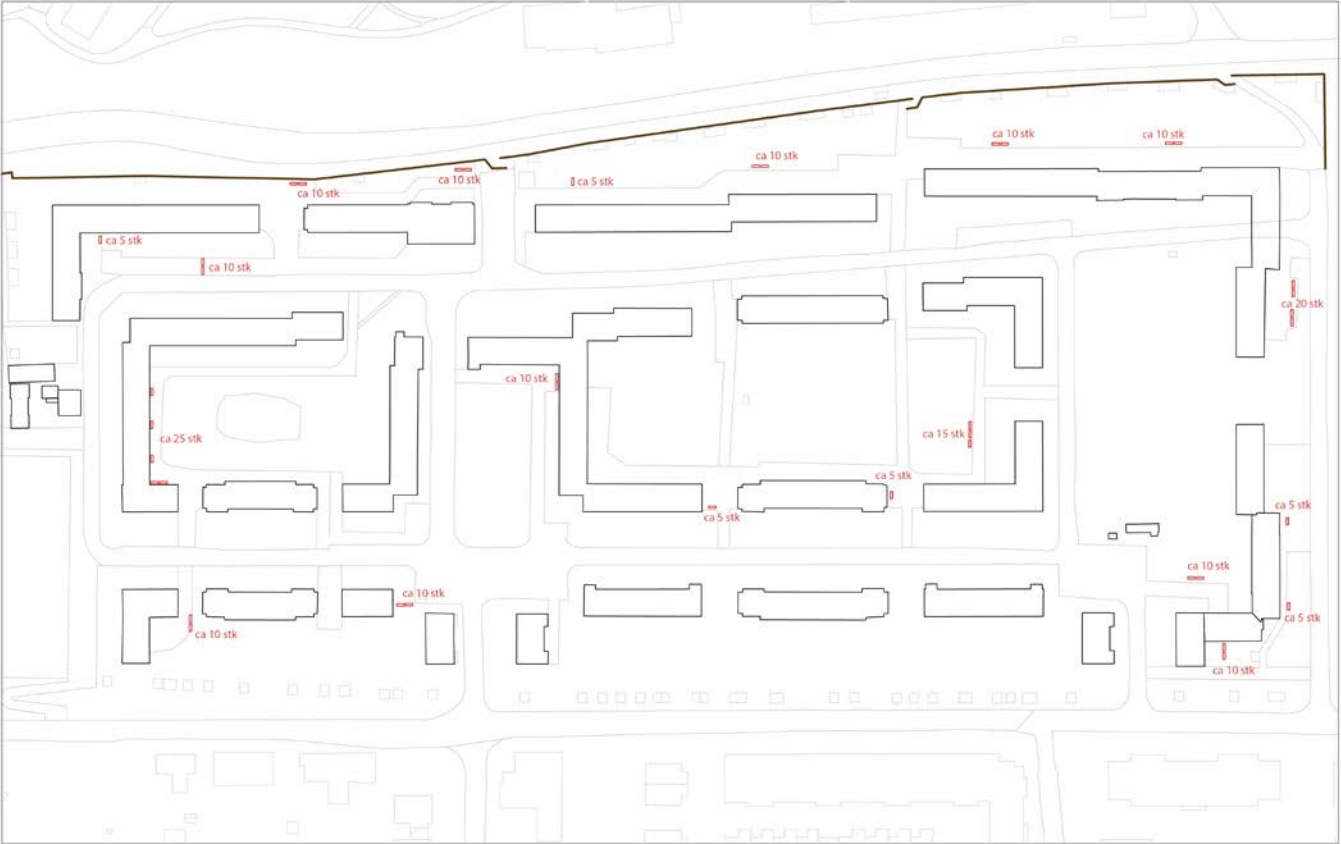
Sykkelhus små (låsbare), 3 stk.
3,5 m. dybde x 6 m. bredde
117.500,- eks mva. pr seksjon x 3
Totalt 352.500,- eks mva

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

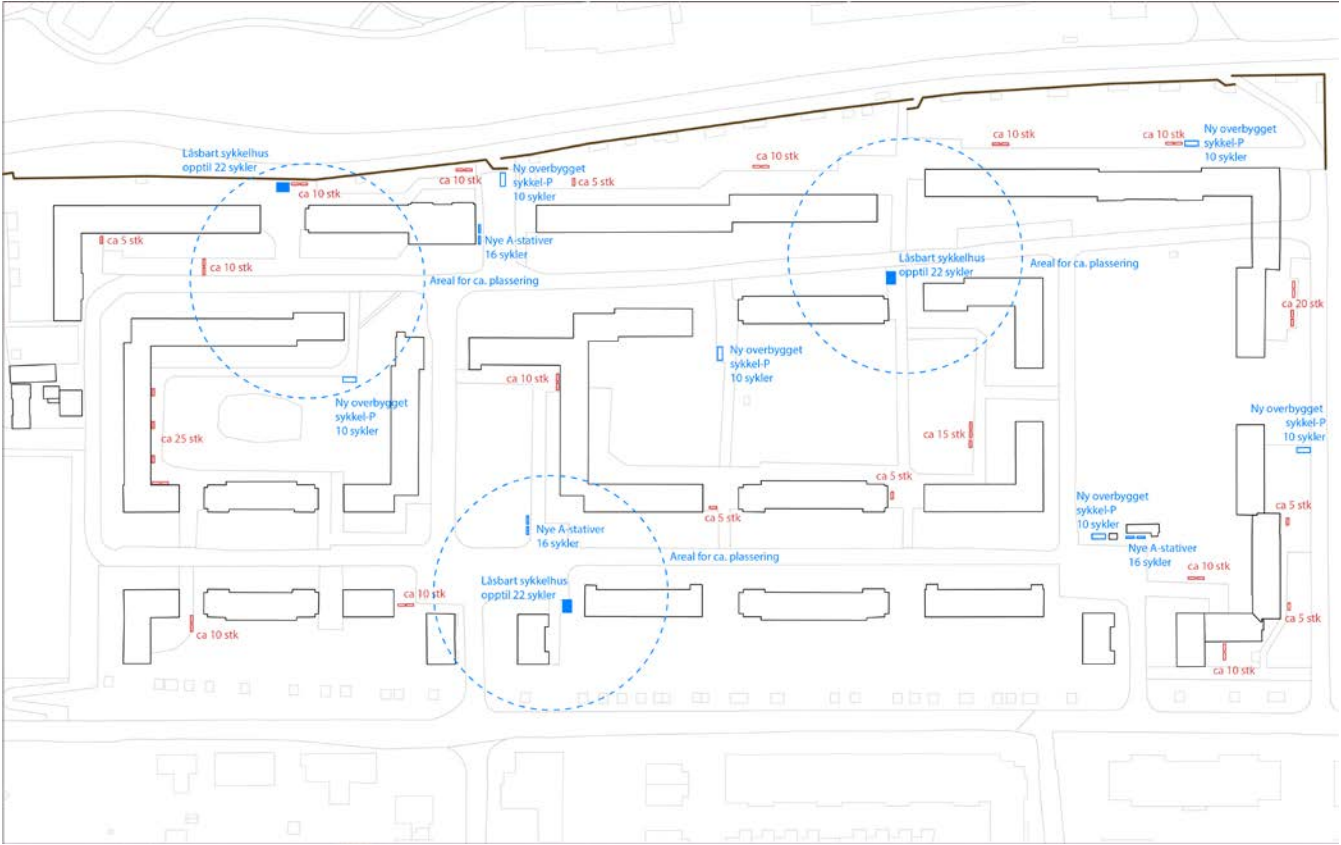
Kombistativ type A, 6 stk.
0,8 m. dybde x 4 .m bredde
19.817,- eks mva. pr stk. x 6
Totalt 118.902,- eks mva

Totalpris sykkelstativ, sykkelskur og sykkelhus:
856.602,- eks mva.

DAGENS SYKKELSTATIVER - LILLE TØYEN HAGEBY

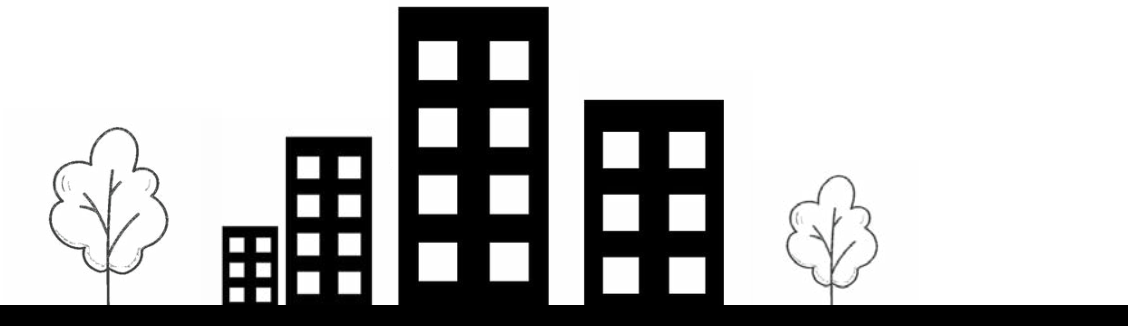


Ca. 200 sykler i stativ
Ingen overbygget sykkel-P



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 Godkjennelse 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 Sørlies vei 42 (ny)
Vegard Mordal, Ansgar Sørlies 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 Sørlies vei 63
Vilde Hjort Batzer, Ansgar Sørlies 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-Schøll 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

Nabolagsprofil

Haralds vei 18 - Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 295 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hasle kirke Linje 60	2 min 0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.7 km
Hasle Linje 5	8 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 17	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	4 min 0.4 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	10 min 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	12 min 0.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min 1.2 km
Valle Hovin videregående skole	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

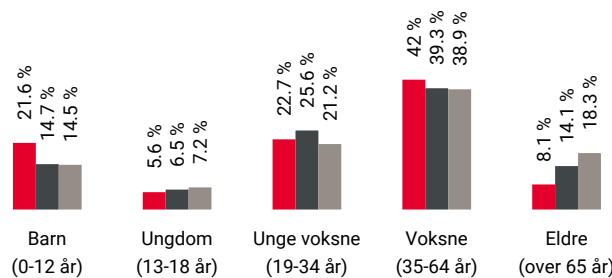
Veldig bra 84/100



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

Espira Marienfryd barnehage (1-5 år) 115 barn	4 min 0.4 km
Keyserløkka barnehage (3-5 år) 36 barn	6 min 0.4 km
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Hovin	4 min
Kiwi Hovinveien	4 min

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



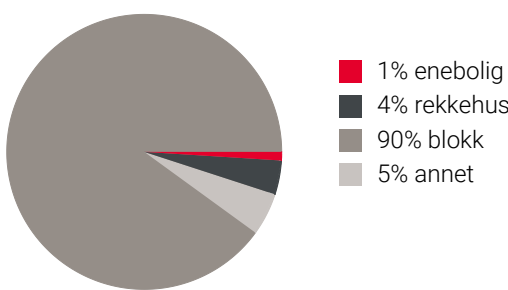
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Lille tøyen Ballspill	1 min 0.1 km
Skjønnpaug skole Ballspill, fotball	6 min 0.5 km
SATS Hasle	6 min
Fresh Fitness Ensjø	13 min

Boligmasse



«Fantastisk sted å bo med barn!»

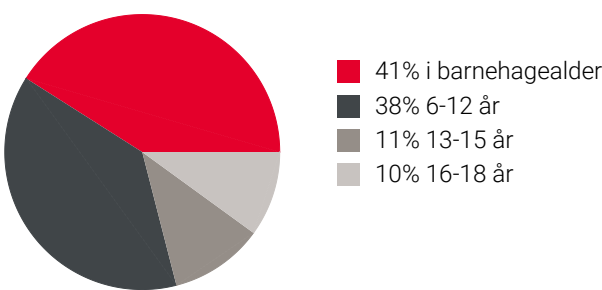
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Hasle Torg	6 min
Vitusapotek Hasle Torg	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



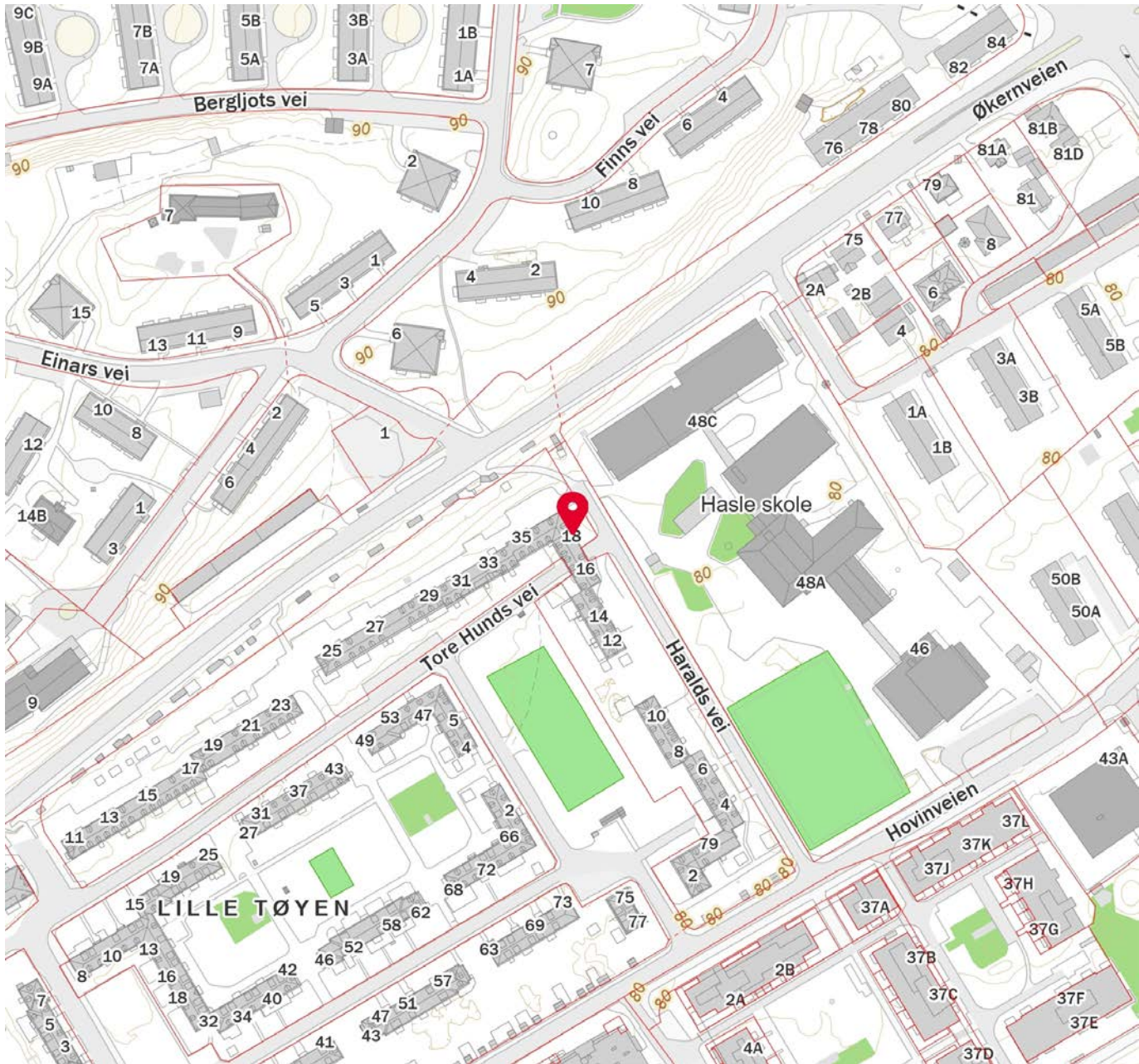
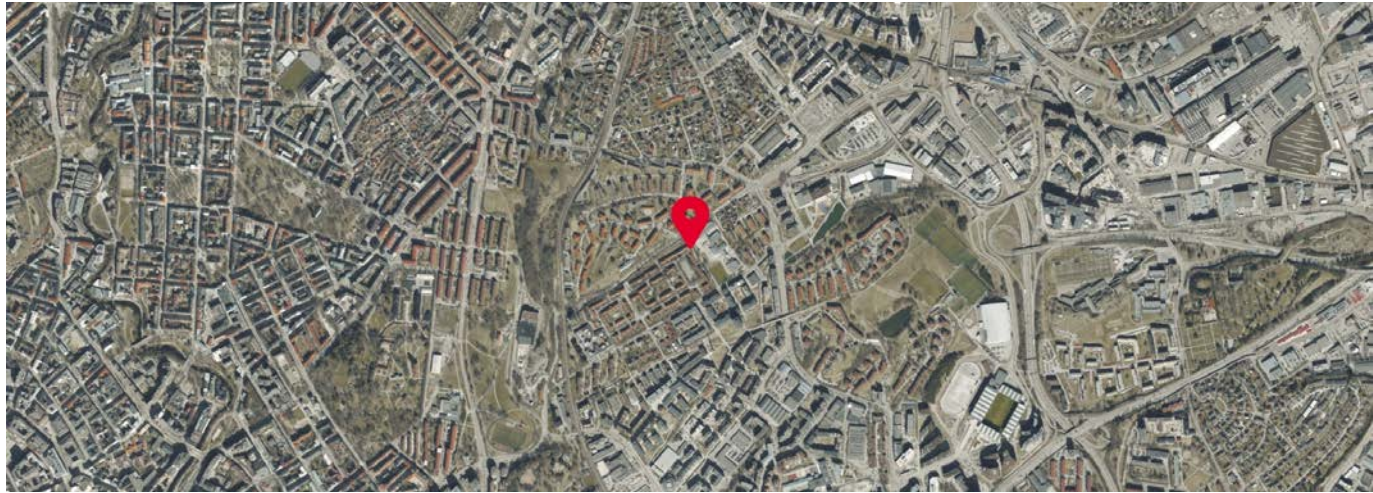
Familiesammensetning



0%	47%
Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle	
Oslo og omegn	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

aktiv.

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

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre