

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 9 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 31 437,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 9 040 999,-
Felleskostn.: Kr 3 105,-
Årlig festeavgift: Kr 742 060,-
Selger: Trude Strand

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1918
BRA-i/BRA Total 68/68 kvm
Tomtstr.: 54563.7 m²
Soverom: 0
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 128, bnr. 48
Andelsnr.: 229
Oppdragsnr.: 1006250084

LILLE TØYEN HAGEBY - Lys og sjarmerende bolig over 2 plan. Oppussede overflater (2025), bad

Drømmer dere om en klassisk og stilren bolig med sjel - over to plan - midt i et av Oslos mest sjarmerende hagebyområder? Ønsker dere grønne omgivelser, en gjennomført planløsning og et hjem som kombinerer historisk karakter med moderne komfort? Da er denne boligen i Tore Hunds vei 20 et hjem dere vil falle for.

- Oppussing av "alle" overflater utført av firma i 2025
- Klassisk arkitektur med originale detaljer
- Kjøkken fra 2012 m/ integrerte hvitevarer
- Delikat bad oppusset i 2018 m/ moderne utførelse
- 3 rom på loftet som i dag brukes som soverom, ett med bodtilgang
- Lys stue m/ god plass til sofagruppe og spiseplass
- Spiraltrapp som et elegant blikkfang
- Privat hage med hekk, plen og plass til utemøbler
- Kort vei til alt av servicetilbud, tøyen Torg, Botanisk hage og sentrum
- Ingen dok.av



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen40

Egenerklæring93

Nabolagsprofil..... 200

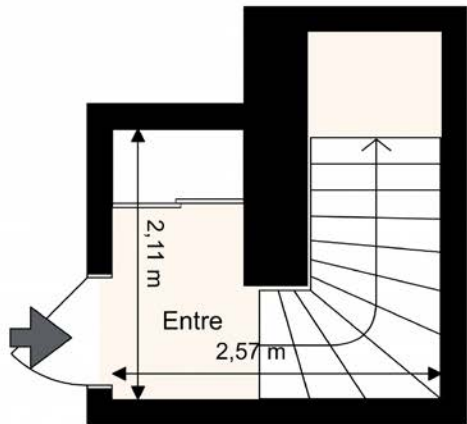
Forbrukerinformasjon 206

Budskjema 207

Plantegning

1. etasje

Rune Kristiansen Takst AS
Tore Hunds vei 20. Oppdrag 25101



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

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

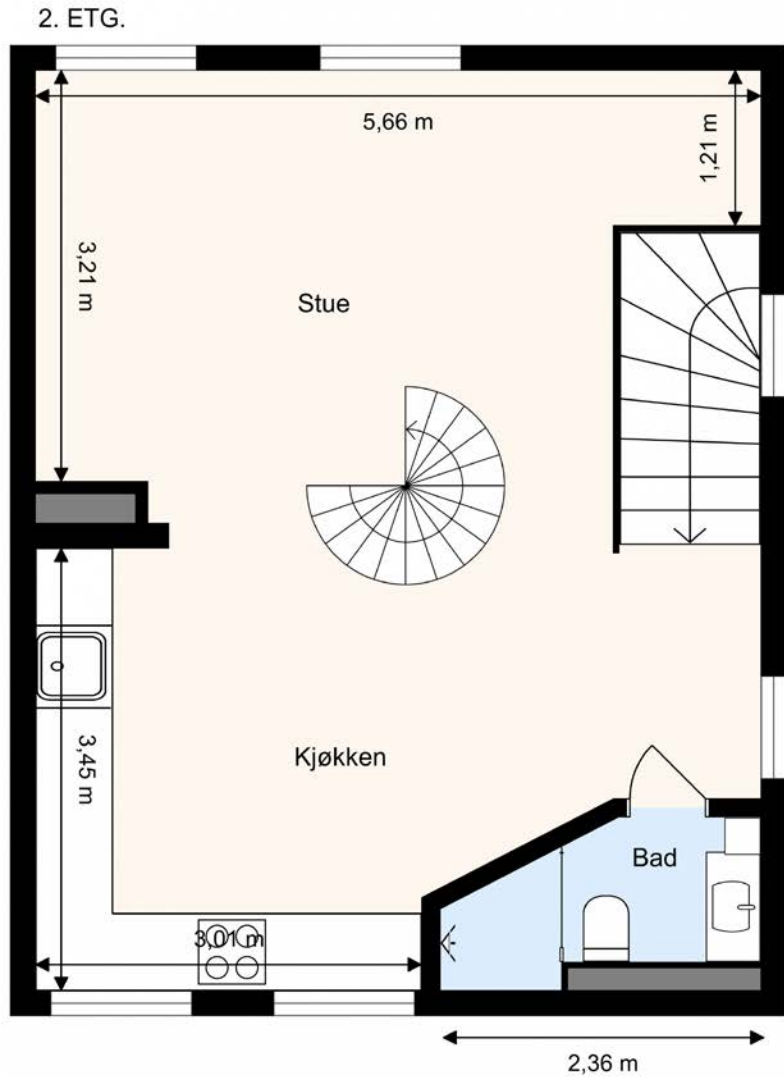
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegning

2. etasje

Rune Kristiansen Takst AS
Tore Hunds vei 20. Oppdrag 25101



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

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





Stuen er hjemmets naturlige samlingspunkt – et lyst og luftig rom med store vindusflater

Innbydende stue

Stuen er et lyst og luftig samlingspunkt med store vinduer. God plass til sofagruppe, spisestue og lesekrok gjør rommet fleksibelt for både hverdagsliv og gjester. Den delikate fargepaletten og de tidløse materialvalgene gir rommet et moderne, men samtidig varmt uttrykk.





Den åpne løsningen gir en behagelig
flyt mellom stue og kjøkken

Lekkert kjøkken

Kjøkkenet ble oppgradert i 2012 og fremstår lyst og tidløst, med hvite fronter, integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater. De store vinduene gir utsyn mot grønne omgivelser, og planløsningen gjør rommet både sosialt og funksjonelt.



Delikat baderom

Badet ligger praktisk plassert ved kjøkkenet og ble oppgradert i 2018. Det har et moderne uttrykk med fliser, dusjløsning, servant med underskap, speil og wc - et lyst og delikat rom med dokumentert utførelse.

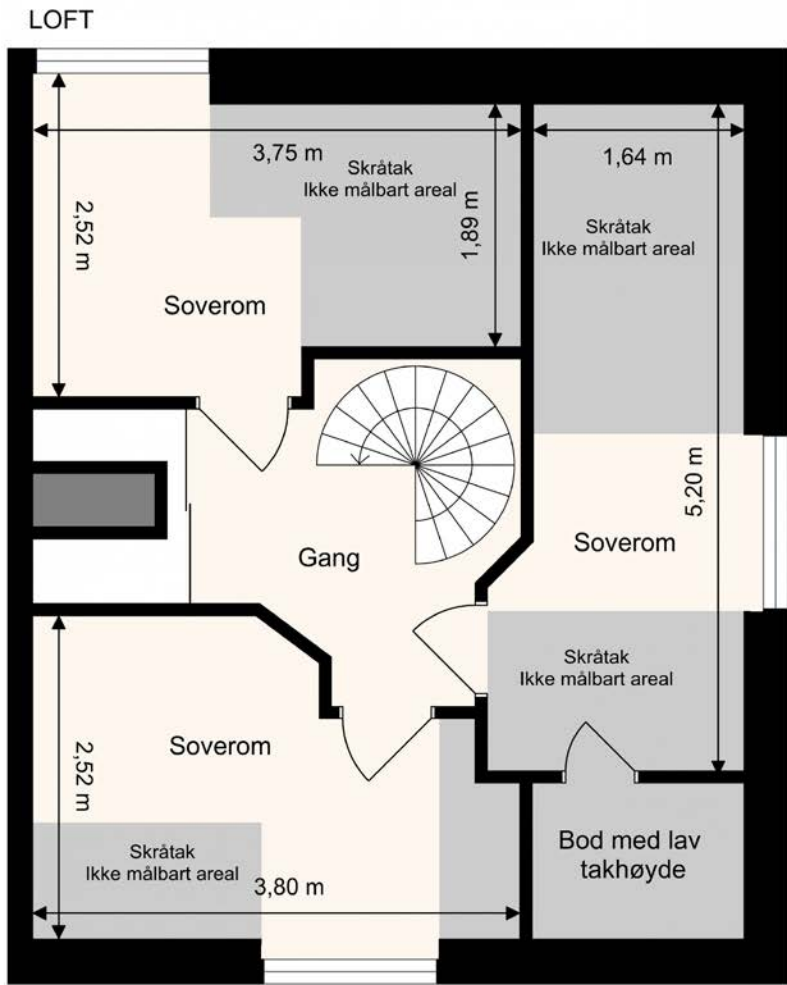




Plantegning

loftetasje

Rune Kristiansen Takst AS
Tore Hunds vei 20. Oppdrag 25101



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.



Boligen går over 2 etasjer der loft er utbygd og tatt i bruk. Ved loftsutbyggingen er det satt inn arker vinduer og det foreligger byggesak med ferdigattest for loftet.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at det i byggesaken er søkt om stue og en bod på loft og at dagens planløsning avviker fra dette.
Plasseringen av trappen er avviker fra tegningen og vindeltrappen er for smal ihht. krav til internt trapp ifølge takstman.

Loftsrom 1

Lyst rom med plass til seng og garderobe. I dag innredet med skrivepult, men kan like gjerne brukes til oppbevaring med kommode.





Loftet har særpreg med skråtak og synlige bjelker.

Loftsrom 2

Soverom 2 har en smart planløsning under skråtaket, og oppleves både lunt og koselig. Her er det plass til seng og tilhørende møbler, og rommet kan enkelt tilpasses etter behov – enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



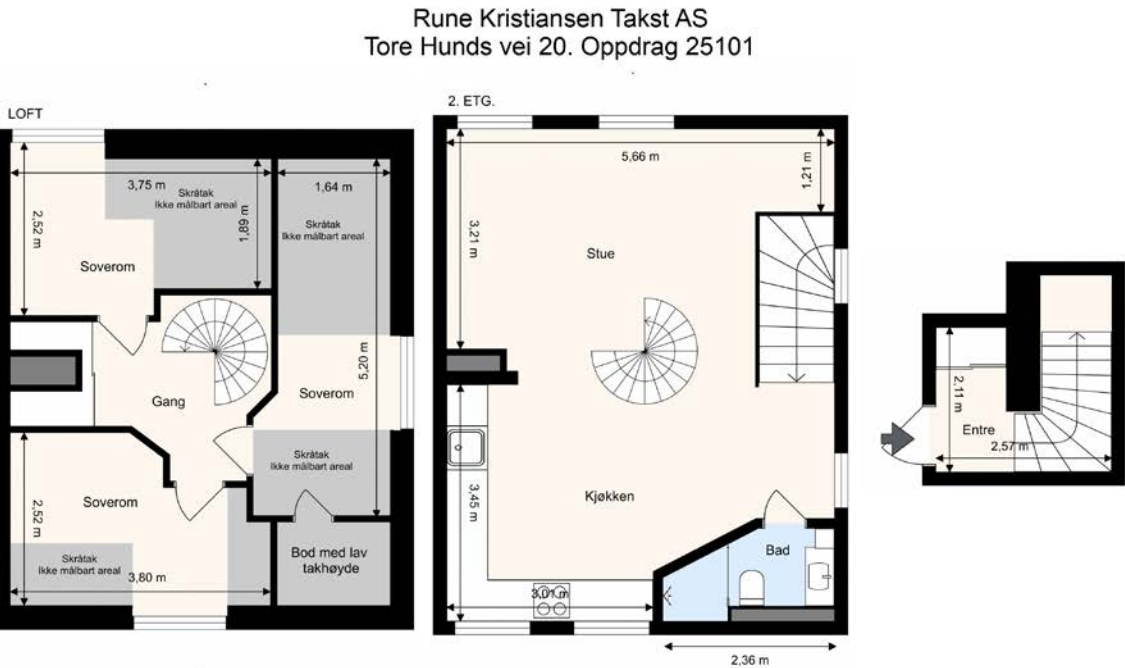
Loftsrom 3

Soverom 3 er lyst og trivelig, med skråtak og synlige bjelker som gir rommet særpreg og karakter. Rommet egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller et inspirerende hjemmekontor.



Plantegningene samlet

Alle etg.



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**



Åpent Bakeri er en lokal perle som har blitt et populært stoppested for både nabolagets beboere og besøkende.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA totalt: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 6 m² Entre med trapp

2. etasje

BRA-i: 21 m² Stue/kjøkken, og bad.

3. etasje

BRA-i: 41 m² Gang, 3 soverom. (I tillegg bod med lav takhøyde som ikke er målbart areal.) Beskrivelser fra takstmann

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loftet er tidligere utbygget og innredet.

I 1986 ble byggesøknaden om soverom på loftet, samt tre arker, godkjent/approbert, men

byggetillatelse ble ikke gitt da tegninger og

bygningsbeskrivelse ikke var korrekte. Det ble så bygget to av de tre godkjente arkene.

Det er ikke fremvist tegninger som viser planløsning og trappeplassering fra den gang.

I 1993 skriver Plan- og Bygningsetaten: Saken er approbert, men det er ikke gitt byggetillatelse. Ved kontroll

den 25.6.87, er det konstantert at arbeidet er igangsatt.

En har ennå ikke mottatt anmodning om ferdigbesiktigelse.

De skriver så: Saken er en mindre byggesak uten vesentlige mangler og kan henlegges uten ferdigattest.

I perioden 2012 - 2015 ble den siste av tre arker

bygget.

Det ble gitt ferdigattest for denne utbyggingen i 2015.

I tegninger for den siste arken, er loftet beskrevet med en stue over hele etasjen, samt en bod.

Dagens planløsning er ikke i overensstemmelse med denne tegningen, da det i dag er innredet med en

gang,

og 3 soverom.

Trappen var da inntegnet i hjørne av loftet,

beliggende over trapp opp til 1. etg.

Det er derfor avvik i forhold til plassering og

utforming av dagens trapp.

Dette er en vindel-trapp, som bl.a. ikke tilfredsstiller bredde for en internt trapp i en bolig.

Jeg går i denne rapporten ikke inn på å vurdere om dagens trappeløsning, eller utforming av soverommene på loftet vil være en godkjent løsning.

I denne rapporten blir rommene beskrevet ut i fra bruken på befaringsdagen. Så selv om rom er beskrevet som et soverom, betyr nødvendigvis ikke at de er godkjente.

Takhøyde i stue i 1. etg. er målt til ca. 255 cm.

Loft:

Bra-i (Målbart areal): 21 kvm.

+ALH (Areal med lav takhøyde): 16 km.

=Totalt gulvareal for loftet: 37 kvm.

(Loftet har et totalt gulvareal på ca. 37 kvm. uten hensyn til skråtak/trapper m.m.)

Det bemerkes særskilt at areal kan være målbare

selv om de ikke er godkjent etter dagens bruk.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

54563.7 m²

Tomtebeskrivelse

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

Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i

samsvar med prosentvis endring i

konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode.

Festeavtalen på tomten løp til 01.11.2021. Neste regulering i 2031.

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

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

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

Poulsen, 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 tilbaketrunkne

beliggenhet sentralt i Oslo med flotte parkanlegg,

lekeplasser, fotballbane, basketballbane, skøytebane

og fine oppvekstvilkår for barn. I tillegg er området

kjent for godt bomiljø. Hagebyen kan blant annet

tilby lokal dagligvare, eget fotballag og en aktiv

velforening som blant annet arrangerer sommerfest

og tenning av julegran. Lille Tøyen Hageby er en

grønn oase sentralt i Oslo. Borettslaget har fått

arkitekturvernprisen for sitt arbeid for bevaring av

områdets egenart. Selskapet er oppført på

Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

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

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

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

En bydel i vekst
Området er utrolig spennende med nærhet til både Ensjøbyen og Økernbyen. To "nye" bydeler i enorm vekst og utvikling, noe som er med på å løfte nærområdet. Det nye Økern-senteret er under

utvikling og kommer til å gå gjennom store forandringer med positivt fortegn. Bilbyen på Ensjø skal bort og det skal etter planen bygges 7000 boliger med tilhørende barnehageplasser, nye butikker og servicetilbud samt grøntområder, turstier og ny skole. Utviklingen er allerede godt i gang og området vil ha et godt prisstigningspotensiale de nærmeste årene. Ensjøutbyggingen vil legge vekt på attraktive boligprosjekter og nye frodige grøntområder.

For mer informasjon om området se
- <http://www.ensjobyen.no/>
- <http://www.prosjekt-ensjobyen.oslo.kommune.no/>
- <http://www.bydel-gamle-oslo.oslo.kommune.no/>

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

Bebyggelsen
Sjarmerende murgårdsbebyggelse med særpreget arkitektur i engelsk hagebystil. Hagebyen er tegnet av arkitekt Magnus Poulsson og oppført i perioden 1918-1922. Bygningene er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdige. Opprinnelig var det 318 leiligheter (mot 303 i dag): 34 ett-roms leiligheter, 188 to-roms og 96 tre-roms. En vanlig to-roms leilighet var på ca. 60 m2 på ett plan, mens tre-roms leilighetene gikk over to etasjer og var på ca. 80 m2, med stue og kjøkken nede og to soverom oppe. Det var felles loft med boder og tørkeplass, i kjelleren var det WC, bryggerhus og boder.

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

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager
- Espira Marienfryd
- 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
Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig forblendet med spekket teglstein.
Takkonstruksjon i tre, tekket med takstein.

Vinduer
Loft: Loft: Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprusser, karm og ramme i tre.
2. etg: Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprusser, koblede ytter-rammer.

Dører
1. etg: Hovedinngangsdør som en eldre og malt fyllingsdør, med glassfelt.

Utvendig trapp
Trapp til inngangsdør i støpt utførelse

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Funn av fukt på bad under helrenovering i 2018. Alt av fukt og fuktskader fjernet og våtrom utbedret i sin helhet i henhold til forskrifter. Membran, lukking, og alt av annet arbeid på våtrom gjort av faglærte. Samsvarserklæringer gitt.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Full renovering av bad i 2018. Funn av fukt gjorde arbeidet omfattende. All fukt og fuktskader fjernet. Full utbedring av underlag, membran, lukking, flislegging, osv i henhold til forskrifter. Alt arbeid utført av faglærte. Samsvarserklæringer fra alle håndverkere involvert (rørlegger, flislegger, maler, elektriker, etc.). Våtrom fullt i samsvar med gjeldende forskrifter. Arbeid planlagt av interiørarkitekt Marianne Hafskjold, D å Bo. Arbeid utført av Woolf byggservice og andre (elektriker, maler, flislegger)

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Alt ble fornyet. Alt etter forskrifter, samt med sluttattester.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?
Nei

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Full oppgradering av elektrisk annlegg i 2012. Elektrisk arbeid ved renovering av bad i 2018. Annet elektrisk arbeid ved innstallering av hvitevarer og annet. Alt av arbeid på el-anlegg utført av faglærte med ulike leverandører. Kvittringer og ferdigattester hos eier. Arbeid utført av Diverse

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Fasadeendring med innsetting av arker/vindu
Arbeid utført av Enerhaugen arkitektkontor

Tilleggscommentar
Boligen er helrenovert (2012). Alt av arbeid med snekkerfaglig utbedring og utbygging, innsetting av vinduer, arbeid med alle overflater, nytt elektrisk anlegg, utbygging av loft, innsetting av trapp, osv utført av faglærte. Renovering av bad (2018) tilsvarende utført av faglærte. Oppussing av alle overflater (2025) utført av faglærte. Forsikringstager har tillatelser, sluttattester og samsvarserlæringer for arbeid utført.

Innhold
Leiligheten går over to plan og inneholder:

1. etasje - Entré
Lys og praktisk entré med skyvedørsgarderobe som gir rikelig oppbevaringsplass. Herfra leder trappen deg videre opp til boligens hovedplan.

2. etasje - Stue, spiseplass, kjøkken og bad
Stue:
Stuen er et lyst og luftig samlingspunkt med store vinduer. God plass til sofagruppe, spisestue og lesestue gjør rommet fleksibelt for både hverdagsliv og gjester. Den elegante spiraltrappen binder etasjene sammen og tilfører særpreg.

Spiseplass:
I tilknytning til stuen er det en naturlig sone for spisebord - perfekt for både hverdagsmåltider og lange middager med venner.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble oppgradert i 2012 og fremstår lyst og tidløst, med hvite fronter, integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater. De store vinduene gir utsyn mot grønne omgivelser, og planløsningen gjør rommet både sosialt og funksjonelt.

Bad:
Badet ligger praktisk plassert ved kjøkkenet og ble oppgradert i 2018. Det har et moderne uttrykk med fliser, dusjløsning, servant med underskap, speil og wc - et lyst og delikat rom med dokumentert utførelse.

Loftsetasje - innredet loftsstue som i dag er delt opp i 3 mindre rom.
Loftet har særpreg med skråtak og synlige bjelker, og inneholder tre rom som er innredet med seng:

Innredet loftsrom 1:
Lyst rom med plass til seng og garderobe. I dag innredet med skrivepult, men kan like gjerne brukes til oppbevaring med kommode.

Innredet loftsom 2:
Koselig rom under skråtaket, med tilgang til bod som gir praktiske lagringsmuligheter.

Innredet loftsom 3:
Trivelig rom med synlige bjelker, innredet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Uteplass og hage

Boligen har en hyggelig hageparsell, skjermet med hekk og plen. Hagen innbyr til utemøbler, grill og sosiale stunder, men fungerer også fint som en fredelig oase for avslapning. Den grønne rammen gir en lun atmosfære og gjør uteplassen til en naturlig forlengelse av oppholdsrommene inne.

Boligens særpreg
Boligen kombinerer hagebyarkitektur fra 1918 med moderne oppgraderinger. "Alle" overflater ble pusset opp av firma i 2025, i tillegg til bad fra 2018 og kjøkken fra 2012. Spiraltrappen, de lyse materialvalgene, skråtakene og den private hagen gjør dette til en bolig med både særpreg og komfort.

Lille Tøyen Hageby er et historisk nabolag preget av grønne tun, hyggelige gangveier og tidløse murfasader. Her får man følelsen av et fredelig lokalsamfunn - midt i byen, med Botanisk hage, Tøyenparken og sentrum like ved.

Standard
Leiligheten har god standard med pent kjøkken og fint bad. Boligen går over 2 etasjer der loft er utbygd og tatt i bruk. Ved loftsutbyggingen er det satt inn arker vinduer og det foreligger byggesak med ferdigattest for loftet. Det gjøres særskilt oppmerksom på at det i byggesaken er søkt om stue og en bod på loft og at dagens planløsning avviker fra dette. Plasseringen av trappen er avviker fra tegningen og vindeltrappen er for smal ihht. krav til internt trapp ifølge takstmann. Ved oppgraderingen av boligen er det tatt vare på originale detaljer. God takhøyde og dype vinduskarmer. Leiligheten er holdt i tidsriktige, lyse farger. Denne boligen må sees.

Kjøkken
Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.

Alder: 2012. Fronter: Malte/glatte fronter. Benkeplate: Laminat benkeplate. Oppvaskkum: Rustfri oppvaskkum. Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys. Micro-ovn. Opplegg for vaskemaskin. Rustfri ventilator.	metallkonstruksjon. Rør-opplegg. Rør i rør opplegg for rør-opplegg fra bad. Dette er ført til et fordelerskap plassert i bod på loft. Dette fordelerskapet er plassert i et rom med belegg på gulv, og med sluk.	Årsak / Konsekvens: Avviket gjelder tilgang for rensing av sluk: Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Delvis. Slukpotte kunne ikke fjernes fra sluket for rensing. Konsekvens: Dette er en del av sluket som skal kunne fjernes fra sluket for å foreta rengjøring av sluket. Det kan derfor være vanskelig å rense sluket tilfredsstillende.	Blandebatteri bør byttes.
Bad Dusj med dusjdør, veggmontert klosett, servant/servantskap, og speilskap.	Ventilasjon Naturlig oppdriftsventilasjon: Tilluft til boligen: Spalteventiler i vinduer i 2. etg. og på loft.	Bod-dør på loft Årsak / Konsekvens: Det er bygget en dør til bod på loft. Denne døren har brukslitasje og er litt løs. Konsekvens: Døren/hengsler bør utbedres.	Sikkerhet Årsak / Konsekvens: Fra 1. etg. til 2. etg: Manglende håndløpere på vegger. Lav takhøyde i nedre del av trapp, i 1. etg. Konsekvens: Manglende håndløper kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Takoverflater. Malte flater. Malt panel. Skråhimlinger på loft. Tak-ess i entre.	Varmtvannsbereder Varmtvannsbereder fra 2005. Volum: 115 liter. Plassering: I bod på loft.	Avløp og vannrør - Kjøkken Årsak / Konsekvens: Vurdering er basert på alder. Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Konsekvens: Det er foreløpig ingen umiddelbar konsekvens da det ikke er opplyst om, eller registrert lekkasjer. Man må være klar over rørenes alder. På gamle vann-rør kan lekkasjer oppstå.	Vindel-trapp til loft. I denne trappen er det større åpninger mellom trappe-trinn, samt i rekkverk, enn beskrevet i teknisk forskrift. Det er liggende spiler i rekkverk, med mulighet for klatring. Konsekvens: Disse avvikene kan være en sikkerhetsrisiko. Anbefalt tiltak: Trapp fra 1. etg. til 2. etg: Det bør monteres håndløpere på vegger, for å ivareta sikkerhetskrav. Det er vanskelig å gjøre tiltak med lav takhøyde uten større inngrep i konstruksjonen. Man må være klar over forholdet. Vindel-trapp: Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i trappen. Man må være klar over forholdene.
Veggoverflater. Malte flater. Malt panel.	Elektrisk anlegg Sikringsskap plassert i ett soverom på loft. Oppgradert sikringskap med jordfeil-automater.	Innredning - Kjøkken Årsak / Konsekvens: Kjøkkenet har brukslitasje og enkelte skader. Blandebatteri har brukslitasje, og er litt løst. Konsekvens: Forholdet vurderes til i hovedsak å ha kosmetisk betydning. Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.	Radon Årsak / Konsekvens: Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Gulvoverflater. Loft: Malte gulv. 2 etg: Malte tregulv. 1. etg. Fliser i entre.	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: Inngangsdører Årsak / Konsekvens: Døren har brukslitasje, og den vurderes til TG-2. Konsekvens: Døren fungere med dagens bruk, men den har brukslitasje. Man må være klar over at dører av denne alder ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet og isolasjonsevne.	
Innerdører. Loft: Hvite/glatte innerdører. 2. etg: Hvit/glatt dør til bad.	Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)		
Garderobe Loft: Skyvedørsgarderober i gang, og i ett soverom. 1. etg: Skyvedørsgarderober.			
Innvendige trapper Fra 1. etg. til 2. etg: Innvendig trapp i trekonstruksjon. Tepper i trinn. Trapp til loft: Det er her montert en vindel-trapp i			

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.

Utvendig trapp
Årsak / Konsekvens:
Trappen er eldre, og det er noe skjevheter i trappetrinn, særlig det øverste trinnet.
Det skal bemerkes at rekkverk ikke tilfredsstiller dagens krav til fallsikring.
Anbefalt tiltak:
For rekkverk er det ikke behov for tiltak, da man ikke kan gjøre utbedringer grunnet estetiske krav. Men avviket skal bemerkes i rapporten.

Ventilasjon
Årsak / Konsekvens:
På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid

vurdert til TG-2.
Konsekvens ventilasjon generelt: Man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
I denne leiligheten er ventil til luftepipe blendet/tettet. Det er derfor ikke permanent avtrekk fra rommet.
Konsekvens: Det er ikke permanent avtrekk fra kjøkken, og dette kan påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.

Det er ikke etablert avtrekk fra loftsetasjen.
Konsekvens: Manglende avtrekk vil påvirke luftsirkulasjon i etasjen.

Varmtvannsbereder
Årsak / Konsekvens:
Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.
Beredere som er over 15 år, blir vurdert til TG-2.
Denne berederen er nå ca. 20 år. TG-2.
Kontroller el-tilkobling: Berederen er tilkobling via stikkontakt.
I dag er det krav om fast/permanent el-tilkobling hvis beredere er over 1,5 KW.
Konsekvens: Det anbefales å etablere fast tilkobling fra berederen.
Når berederen skal byttes, vil det være naturlig å oppgrader dette samtidig.

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av elanlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.
Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet elkontroll.
Avvik som utløser TG-2: Det er opplyst om at det er utført
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.
Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evt. er utført.

Forhold som har fått TG3:
Vinduer
Årsak / Konsekvens:
Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Vinduer totalt sett har normal brukslitasje ut i fra alder, og vurderes til TG-2.
Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.
Man må være klar over at eldre vinduer ikke har samme isolasjonsevne som moderne vinduer.

Vindu mot nord-vest.
Dette vinduer er i dårligere stand en de øvrige

vinduene, og har skader.
Dette vurderes til TG-3.
Anbefalt tiltak:
Dette vinduet bør byttes.
Kommentar til estimert kostnad:
Det settes et kostnadsestimat på ca. kr. 25.000,-
I følge husordensreglene bytter borettslaget vinduer og balkongdører etter behov, og det gjøres en vurdering på hvilke som skal byttes, og når.

Etasjeskiller
Årsak / Konsekvens:
Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.
Hvis det måles over 3 cm. skjevhet i et valgt rom, eller over 2 cm. på en avstand av 2 meter, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.
Loft. I hovedsoverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på over 3 cm. TG-3.
I gang og soverom mot nord-vest er det målt totalt retnings-avvik på over 2 cm. på en avstand på 2 meter. TG-3.
2 etg. I stue/kjøkken.er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 5-6 cm. TG-3.
Anbefalt tiltak:
Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvenser ut over at man kan kjenne/registrere skjevhetene.
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.
Kommentar til estimert kostnad:
Det settes ikke kostnadsestimat, da dette er et avvik som ikke må utbedres umiddelbart.
Hva som evt. skal gjøres må vurderes av ny eier.
Pris for dette vil være avhengig av omfang og valgt løsning.
For eksakt pris, må man innhente prisestimat fra utførende firmaer.

Stoppekran
Årsak / Konsekvens:
På befaringsdagen var det ikke registrert tilstrekkelig mulighet for å stenge vannet inne i boligen, så langt jeg kunne se. Dette skal vurderes med TG-3 i følge gjeldende instruks.
Det er en stoppekran i benkeskap i kjøkken, men det stengte kun deler av vanntilførsel.
Konsekvens: Ved en akutt lekkasje, vil det ikke være mulig å stenge av vannet.
Anbefalt tiltak:
Det bør være stengemulighet inne i en boenhet. Dette bør ettermonteres.
Kommentar til estimert kostnad:
Det settes et kostnadsestimat for å montere stoppekran på ca. kr. 25.000,-

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.

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

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

Parkering
Borettslagets styre har ansvaret for utlysning og utleie av i overkant av 80 parkeringsplasser. Kommunene har også satt opp to plasser ved Kåre Røddes plass til kollektiv leie.

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

Beboere som ønsker parkeringsplass kan søke om dette gjennom borettslagets hjemmeside (www.lilletoyen.no). Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet i borettslaget. Det er stor interesse for plasser, og ventelisten er lang.

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

man ikke bruker sin plass.

Forsikringsselskap
Sparebank 1 Skadeforsikring

Polisenummer
2209332

Energi
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 9 000 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 1 522 873

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 6 091 492

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, styrehonorar, borettslagets utgifter til drift og avsetninger til nødvendig vedlikehold.

Renter og avdrag 294
Felleskostnader 2 408
Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber 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 3105

Andel Fellesgjeld
Kr 31 437

Fellesgjeld pr. dato
04.08.2025

Andel fellesformue
Kr 21 342

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget
Borettslagsnavn
Lille Tøyen Hageby Borettslag

Organisasjonsnummer
953130750

Andelsnummer
229

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 Marius Ilstad.

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

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.

Borettslaget har per 1.3.25 inngått ny to års-avtale med Viken Fiber. Løsningen Flex Medium har tre valg der to inneholder TV samt en kun med bredbånd. Ny løsning koster 399,- per beboer som er inkludert i den månedlige beboer betalingen.

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 jubilarnten.

Styrets arbeid i 2024-2025
I tillegg til punktene under "Rehabilitering og større vedlikehold" ønsker styret å gi dere en oppdatering i arbeid med en helhetsvurdering av sykkelparkeringen, beplantingen og belysningen i borettslaget. Prosjektet tar sikte på å skape et mer funksjonelt og estetisk tiltalende utendørs miljø for alle beboere. Styret har hatt anbudsrunde der Vardehaugen og Asplan Viak ble valgt som leverandør for leveranse av en helhetsplan for hele hagebyen.

Sammen med driftsleder har styret også valgt Asplan Viak til å utvikle en stegvis plan for håndtering av overvann i borettslaget. Denne planen vil gi styret en klar arbeidsplan for hvordan vi kan møte fremtidige utfordringer knyttet til overvann, og den vil også hjelpe oss med å sette av nødvendige midler for å iverksette tiltakene.

I tillegg vurderer styret renoveringen av brakka ved grusbanen. Dette kan bli en sentral plass for sosiale aktiviteter og oppbevaring av utstyr. Vi foreslår å lage en innbydende fellesplass som kan brukes til aktiviteter og møter i borettslaget. Arbeidet med planene og forslag til tegninger er i startfasen. Informasjon vil bli delt når dette foreligger.

Etter skade av flere beboere ved fall fra lindetre har styret lagt opp til en vurdering av dagens ordning rundt klipping av trærne.

Styret er også i gang med et prosjekt for å forenkle beboerbetalingen i borettslaget. Den nåværende betalingsordningen er gammel og inneholder flere uoversiktlige parametere som gjør det vanskelig å få et klart bilde av innbetalingene. Målet med prosjektet er å gjøre betalingssystemet enklere og mer rettferdig for alle beboere. Det å basere husleie på m2 er en målsetting, men krever innsikt i alle leiligheters størrelse. Vi vil understreke at dette ikke vil føre til endringer i de totale inntektene for borettslaget.

Øvrige betraktninger
Tradisjonelt har vårt borettslag vært preget av fellesskap og dugnadsånd, hvor vi alle har bidratt til vedlikehold og oppussing av fellesarealene. Dette har vært med på å skape et sterkt samhold, der vi tar ansvar for våre omgivelser og bidrar til å bevare den gode stemningen som preger vår nydelige hageby.

Vi ser imidlertid at stadig flere beboere velger å kjøpe inn eksterne tjenester for oppussingsoppgaver i fellesoppganger, i stedet for å gjennomføre dugnad som har vært en del av vår tradisjon. Mens dette kan være praktisk for enkelte, innebærer det samtidig at færre bidrar til fellesskapet, og den viktige dugnadsånden svekkes.

Styret mottar også i økende grad advokatbrev i stedet for direkte henvendelser fra beboere. Enkle spørsmål og forespørsler, som tidligere kunne løses gjennom dialog, må nå ofte sendes videre til vår advokat. Dette skaper unødvendige kostnader for

fellesskapet. Vi minner om at styret jobber for hele borettslaget og at regler må være felles for alle. Styret har ansvar for å forvalte lagets vedlikehold og økonomi og gjør dette i tråd med hva generalforsamlingen bestemmer og etter lagets vedtekter og regler.

Vi oppfordrer alle til å reflektere over hva som er viktig for vårt fellesskap. Vi har en fantastisk mulighet til å bevare og styrke samholdet i vår hageby, og det er gjennom samarbeid og felles innsats at vi kan opprettholde den varme og imøtekommende atmosfæren som har preget vårt borettslag.

Vi oppfordrer at beboere informerer styret om utleie også i kortere perioder, slik at vaktmertertjenesten har nødvendig informasjon ved vedlikehold og ved akutte behov for å komme inn i leilighetene.

La oss alle være med på å skape en trivelig og inkluderende nærmiljø for oss selv og kommende generasjoner.

Vi vet at det noen ganger kan ta tid å få svar på henvendelser da noe må behandles på styremøter som skjer hver måned. Vi ber derfor om litt tålmodighet for prinsipielle avgjørelser.

Vedtatt på årsmøtet 15.05.2025:
Orientering:
4.1 Utdrag om valgt tilbud om helhetsplan for sykkelparkering, beplantning og belysning.
Det siste året har vi jobbet med å ta grep om sykkelparkeringssituasjonen i borettslaget, og i prosessen så styret behovet for en helhetsplan for Lille Tøyen Hageby.
Vi lyste derfor ut en anbudskonkurranse til

deltakerne som deltok på workshop før jul, og valgte til slutt å gå for Asplan Viak i samarbeid med Vardehaugen. Vi legger ved deres anbudstekst for en overordnet plan.
Vedtak: Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om en plan for overvann
Aplan Viak ønsker å starte prosessen i vår og sommer. Ingeniører kommer og kartlegger grunnforhold og mulige vannveier. Beplantning kommer også til å inngå i kartleggingen sammen med Vardehaugen. Styret vil informere nærmere om framdrift og eventuelle tiltak etter hvert som arbeidet skrider fram.
Vedtak: Tatt til orientering

4.3 Klipping av Lindetrær
Vaktmestertjenesten slik den er nå, har ikke kapasitet til å klippe alle lindetrærne på lille tøyen i tillegg til alle andre oppgaver. Styret vil derfor gjennom vaktmestertjenesten leie ekstern leverandør av slike tjenester for klipping av lindetrærne fra året 2026.
Vedtak: Tatt til orientering.

6.1 Valg av styreleder for 2 år
Det ble foreslått at styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby gis fullmakt til å inngå avtale med Styrehjelp AS om ekstern styreledelse fra Gunn Heggelund i perioden 15. mai 2025 til 14. mai 2027 iht. framlagt avtale.
Valgkomiteen innstilte på Gunn Heggelund som styreleder for 2 år.
Ingen øvrige kandidater stilte.
Vedtak: Gunn Heggelund fra Styrehjelp AS ble valgt som styreleder for 2 år

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 rørispeksjon 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 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 Sørlies 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.
- 2024:
- Det er inngått avtale med Tidemannsjordet boligsameie for levering av vaktmestertjenester.
 - Hekker, hagedør og hager etter utbedring av svanke på Øysteins plass er utbedret.
 - Takrenner på flere steder er tømt og reparert for lekkasjer. Melkebutikken. Her er nå alt av brannsikring ferdigstilt og alarm er tilkoblet til brannvesen.
 - De store trærne rundt i borettslaget er blitt gjennomgått og beskåret. Beskjæringen ble utført etter oversikt fra GF 2024 med beskjeringsplan fra arborist.
 - Ny kum ble etablert for vanning av is på grusbanen. Driftsleder har søk tippemidler og fått

godkjent tilbakebetaling av halvparten av denne kosten.

- Oppjustering og sikring av alle lekeplasser.

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
Lånenummer: 83987151393, Svenska

Handelsbanken AB NUF
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.08.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 227
Saldo per 04.08.2025: 14 027 449
Andel av saldo: 31 438
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. 229 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 ekspedisjonsdokument på eiendommen datert 29.08.1919.

Det foreligger byggesak 198650566 - Tore Hunds vei 20 - Hus T - Innredning av del av leilighet på loft.

Saken er avsluttet med følgende status fra 10.6.93:

Saken er approbert, men det er ikke gitt byggetillatelse. Ved kontroll den 25.6.87, er det konstantert at arbeidet er igangsatt. En har ennå ikke motatt anmodning om ferdigbesiktigelse.

«saken er en mindre byggesak uten vesentlige mangler og kan henlegges uten ferdigattest». I 1986 ble byggesøknaden om soverom på loftet, samt tre arker, godkjent/approbert, men byggetillatelse ble ikke gitt da tegninger og bygningsbeskrivelse ikke var korrekte. Det ble så bygget to av de tre godkjente arkene. Det er ikke fremvist tegninger som viser planløsning og trappeplassering fra den gang.

Det er utstedt ferdigattest på fasadeendring datert 03.09.2015.
Byggesaksnummer 201202158 - Tore Hunds vei 20 - Fasadeendring
I perioden 2012 - 2015 ble den siste av tre arker bygget.
Det ble gitt ferdigattest for denne utbyggingen i 2015.

I tegninger for den siste arken, er loftet beskrevet med en stue over hele etasjen, samt en bod. Dagens planløsning er ikke i overenstemmelse med denne tegningen, da det i dag er innredet med en gang, og 3 soverom.

Trappen var da inntegnet i hjørne av loftet, beliggende over trapp opp til 1. etg.

Det er derfor avvik i forhold til plassering og utforming av dagens trapp.

Dette er en vindel-trapp, som bl.a. ikke tilfredsstiller bredde for en internttrapp i en bolig.

Se tegningen fra loftet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.08.1919.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
9 000 000 (Prisantydning)

31 437 (Andel av fellesgjeld)

9 031 437 (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)

9 040 999 (Totalpris. inkl. omkostninger)
9 048 899 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 051 699 (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
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjo

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% 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
6 990 Oppgjørshonorar
1 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
24 900 Tilretteleggingsgebyr
3 890 Visninger og overtakelse per stk.
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 242 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 160 740

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

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

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

Oppdragstaker
Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

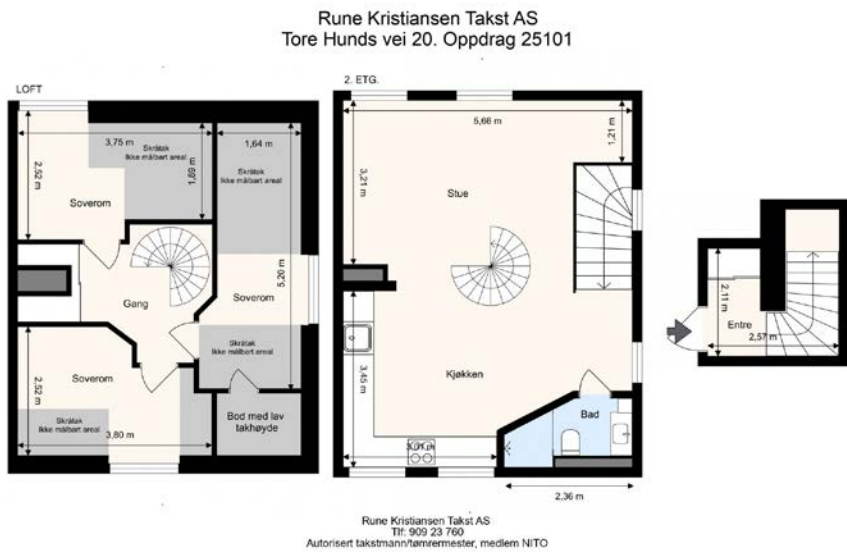
Salgsoppgavedato
27.08.2025

Tilstandsrapport - NS 3600

Tore Hunds vei 20

0576 Oslo

Gnr: 128 Bnr: 48 Lnr: 229 Aksje/Andelsnr: 229



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 BRAP-rom/rom, vil innervegger og sjukkerisjer m.m. være medregnet, etter gjeldende målerregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen



Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Rapport kode: 526341

Opprettet: 20.08.2025

Utskrift: 27.08.2025



Tore Hunds vei 20

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 229 Aksje/Andelsnr.: 229

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
Opprettet: 20.08.2025
Utskrift: 27.08.2025
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereider
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader	
TG 0	Ingen avvik Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.
TG 1	Mindre eller moderate avvik Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.
TG 2	Vesentlige avvik I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon. - sterk slitasje og behov for lokale tiltak - mangelen vesentlig dokumentasjon - kort gjenstående brukstid - mangelfull eller feil utførelse - mangelfull eller feil vedlikehold
TG 3	Store eller alvorlige avvik Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for straksiltak. Kan medføre fare for liv og helse.
TG IU	Ikke undersøkt Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel: - manglende dokumentasjon på korrekt utførelse - manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv. - bygningsdeler tildekket med snø - særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Premisser
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). Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600 og dens omfang. 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 byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600. Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600) 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 Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget. For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp, er kvalitet og alder vurdert. 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, innfelte 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.



Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
2 stk

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
15 stk

Innvendige overflater

Takoverflater.

Veggoverflater.

Gulvoverflater.

Innerdører.

Garderobe

Kjøkken

Automatisk vannstopper

Komfyrvakt

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Stoppekran/rør-opplegg.

Rør-opplegg.

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
12 stk

Vinduer og ytterdører

Inngangsdører.

Innvendige overflater

Bod-dør på loft

Kjøkken

Avløp og vannrør

Innredning

Ventilasjon



Innvendige trapper

Sikkerhet

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Ventilasjon

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder

Bad

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Utvendig trapp

Utvendig trapp

TG 3
3 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Stoppekran/rør-opplegg.

Stoppekran

TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:

Trude Strand

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede:

Rune Kristiansen, Takstmann

Besiktigelsesdato:

20.08.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag: 25101

Tore Hunds vei 20

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 229 Aksje/Andelsnr.: 229

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 20.08.2025
Utskrift: 27.08.2025
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger				
Adresse: Tore Hunds vei 20, 0576 Oslo		Kommunnr: 0301		Kommune: Oslo
Gnr	Bnr	Lnr	Aksje/Andelsnr	
128	48	229	229	

Eieropplysninger	
Hjemmelshaver(e):	Trude Strand
Borettslaget / sameiets navn:	LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG
Borettslaget / sameiets nr.:	953 130 750
Forretningsfører:	OBF

Dokumentkontroll

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

Dokumenter		
Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger. Nøkler er utlevert, og det var ingen andre til stede på befaringen.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/ sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Brukstillatelse/ferdigattest		Ferdigattest for den siste arken på loftet, fra 2015. For den opprinnelige byggesaken i 1986, er denne saken arkivert uten ferdigattest.

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger	
Ikke relevant for denne rapporten.	

Tore Hunds vei 20

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 229 Aksje/Andelsnr.: 229

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 20.08.2025
Utskrift: 27.08.2025
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Bygninger på eiendommen

Rekkehus/lavblokk		
Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1918		

Arealopplysninger - NS3940:2012

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

Leilighet			
Areal skjema			
Etasje	BRA (m²)	P-rom (m²)	S-rom (m²)
	68	68	
Romfordeling - BRA			
Etasje	P-Rom	S-Rom	

Kommentar til arealopplysninger	
Det blir kun gitt opplysninger om total areal for P-rom og S-rom.	

Tore Hunds vei 20

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 229 Aksje/Andelsnr.: 229

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 20.08.2025
Utskrift: 27.08.2025
Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i
Loft	21
2. etg.	41
1. etg.	6
Sum:	68
Sum BRA:	68

Romfordeling

Etasje	Romtype
Loft	BRA-i: Gang, 3 soverom. (I tillegg bod med lav takhøyde som ikke er målbart areal.)
2. etg.	BRA-i: Stue/kjøkken, og bad.
1. etg.	BRA-i: Entre med trapp

Kommentar til arealopplysninger

INNREDNING AV LOFTET:
Loftet er tidligere utbygget og innredet.
I 1986 ble byggesøknaden om soverom på loftet, samt tre arker, godkjent/approbert, men byggetillatelse ble ikke gitt da tegninger og bygningsbeskrivelse ikke var korrekte. Det ble så bygget to av de tre godkjente arkene.
Det er ikke fremvist tegninger som viser planløsning og trappeplassering fra den gang.
I 1993 skriver Plan- og Bygningsetaten: Saken er approbert, men det er ikke gitt byggetillatelse. Ved kontroll den 25.6.87, er det konstantert at arbeidet er igangsatt.
En har ennå ikke mottatt anmodning om ferdigbesiktigelse.
De skriver så: Saken er en mindre byggesak uten vesentlige mangler og kan henlegges uten ferdigattest.

I perioden 2012 - 2015 ble den siste av tre arker bygget.
Det ble gitt ferdigattest for denne utbyggingen i 2015.

I tegninger for den siste arken, er loftet beskrevet med en stue over hele etasjen, samt en bod.
Dagens planløsning er ikke i overensstemmelse med denne tegningen, da det i dag er innredet med en gang, og 3 soverom.
Trappen var da inntegnet i hjørne av loftet, beliggende over trapp opp til 1. etg.
Det er derfor avvik i forhold til plassering og utforming av dagens trapp.
Dette er en vindel-trapp, som bl.a. ikke tilfredsstiller bredde for en internttrapp i en bolig.

Jeg går i denne rapporten ikke inn på å vurdere om dagens trappeløsning, eller utforming av soverommene på loftet vil være en godkjent løsning.

Tore Hunds vei 20

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 229 Aksje/Andelsnr.: 229

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 20.08.2025
Utskrift: 27.08.2025
Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



I denne rapporten blir rommene beskrevet ut i fra bruken på befaringsdagen. Så selv om rom er beskrevet som et soverom, betyr nødvendigvis ikke at de er godkjente.

Takhøyde i stue i 1. etg. er målt til ca. 255 cm.

Loft:
Bra-i (Målbart areal): 21 kvm.
+ALH (Areal med lav takhøyde): 16 km.
=Totalt gulvareal for loftet: 37 kvm.
(Loftet har et totalt gulvareal på ca. 37 kvm. uten hensyn til skråtak/trapper m.m.)



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

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

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig forblendet med spekket teglstein.
Dette faller inn under felles vedlikeholdsansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 3

Vinduer

Loft: Loft: Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, karm og ramme i tre.
2. etg: Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

Årsak / Konsekvens:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Vinduer totalt sett har normal brukslitasje ut i fra alder, og vurderes til TG-2.

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

Vindu mot nord-vest.
Dette vinduer er i dårligere stand en de øvrige vinduene, og har skader.
Dette vurderes til TG-3.

Anbefalt tiltak:

Dette vinduet bør byttes.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på ca. kr. 25.000,-
I følge husordensreglene bytter borettslaget vinduer og balkongdører etter behov, og det gjøres en vurdering på hvilke som skal byttes, og når.



TG 2

Inngangsdører.

1. etg: Hovedinngangsdør som en eldre og malt fyllingsdør, med glassfelt.

Årsak / Konsekvens:

Døren har brukslitasje, og den vurderes til TG-2.

Konsekvens: Døren fungerer med dagens bruk, men den har brukslitasje.
Man må være klar over at dører av denne alder ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet og isolasjonsevne.

Bilder



Vinduet mot nord-vest har mer slitasje/skade en øvrige vinduer.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, tekket med takstein.
Dette faller inn under felles vedlikeholdsansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble omfattende oppusset/modernisert i 2018.

Selger opplyser: Full renovering av bad i 2018. Funn av fukt gjorde arbeidet omfattende. All fukt og fuktskader fjernet.
Full utbedring av underlag, membran, lukking, flislegging, osv i henhold til forskrifter.
Alt arbeid utført av faglærte.

Rapporten baserer seg på en visuell kontroll, samt opplysninger fra selger.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Fliser.

TG 1

Overflater - Vegger
Fliser og malte flater.

TG 1

Overflater - Himling
Malte flater med innfelte downlights.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Er det fall mot sluk i dusj: Ja. Nedsenket dusjsone.
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant fliser eller gulvmembran ved dør:
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 30 mm.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Ja.
Er det klemring på sluket: Ja.

Gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig nede i sluket.
Membranens alder: Fra 2018.

Veggmembraner: Membranplater eller Smøremembraner.
Membranens alder: Fra 2018.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder tilgang for rensing av sluk:
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Delvis. Slukpotte kunne ikke fjernes fra sluket for rensing.

Konsekvens: Dette er en del av sluket som skal kunne fjernes fra sluket for å foreta rengjøring av sluket. Det kan derfor være vanskelig å rense sluket tilfredsstillende.



TG 1

Avløp og vannrør
Rør i rør-system. Dette er ført til et fordelerskap på loft.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Vurderingen gjøres visuelt.
Det er ikke opplyst om lekkasjer, og rør-opplegg fra badet blir da vurdert til TG-1.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Dusj med dusjdør, veggmontert klosett, servant/servantskap, og speilskap.

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner
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.

Bilder



Sluk.



Glippe i silikonfuge.

Tore Hunds vei 20

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 229 Aksje/Andelsnr.: 229

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 20.08.2025
Utskrift: 27.08.2025
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Innvendige overflater

Beskrivelse

Selger opplyser: Boligen er helrenovert (2012). Alt av arbeid med snekkerfaglig utbedring og utbygging, arbeid med alle overflater. Oppussing av alle overflater (2025) utført av faglærte.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.

Vurdering / Avvik

- TG 1

Takoverflater.
Malte flater. Malt panel.
Skråhimlinger på loft.
Tak-ess i entre.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. Dette blir da vurdert til TG-1.
- TG 1

Veggoverflater.
Malte flater. Malt panel.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. Dette blir da vurdert til TG-1.
- TG 1

Gulvoverflater.
Loft: Malte gulv.
2 etg: Malte tregulv.
1. etg. Fliser i entre.

Kommentar på mindre/moderate avvik, som faller inn under TG-1.
Gulv har kun normal brukslitasje ut i fra alder.
Stedvis noe manglende fuger på fliser i entre.
- TG 1

Innerdører.
Loft: Hvite/glatte innerdører.
2. etg: Hvit/glatt dør til bad.
- TG 1

Garderobe
Loft: Skyvedørsgarderober i gang, og i ett soverom.
1. etg: Skyvedørsgarderobe.
- TG 2

Bod-dør på loft
Plassbygget dør til bod på loft.

Årsak / Konsekvens:
Det er bygget en dør til bod på loft.
Denne døren har brukslitasje og er litt løs.

Konsekvens: Døren/hengsler bør utbedres.

Tore Hunds vei 20

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 229 Aksje/Andelsnr.: 229

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 20.08.2025
Utskrift: 27.08.2025
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

- TG 2

Avløp og vannrør
Eldre kobber-rør i kjøkkenbenk.

Årsak / Konsekvens:
Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen umiddelbar konsekvens da det ikke er opplyst om, eller registrert lekkasjer.
Man må være klar over rørenes alder.
På gamle vann-rør kan lekkasjer oppstå.
- TG 2

Innredning
Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: 2012.
Fronter: Malte/glatte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Rustfri oppvaskkum.
Integreerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøøl/frys. Micro-ovn.
Opplegg for vaskemaskin.
Rustfri ventilator.

Årsak / Konsekvens:
Kjøkkenet har brukslitasje og enkelte skader.
Blandebatteri har brukslitasje, og er litt løst.

Konsekvens: Forholdet vurderes til i hovedsak å ha kosmetisk betydning.
Hva som evnt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.
Blandebatteri bør byttes.
- TG 2

Ventilasjon
Er det montert ventilator over kokesone: Ja.

Årsak / Konsekvens:
I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2.
- TG 1

Automatisk vannstopper
Er det montert automatisk vann-stopper: Ja.
- TG 1

Komfyrvakt
Er det montert komfyrvakt: Ja.

Tore Hunds vei 20

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 229 Aksje/Andelsnr.: 229

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 20.08.2025
Utskrift: 27.08.2025
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Bilder



Stedvis brukslitasje på kjøkkeninnredningegn.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 3

Etasjeskiller

Etasjeskiller i trebjekelag.

Årsak / Konsekvens:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.
Hvis det måles over 3 cm. skjevhet i et valgt rom, eller over 2 cm. på en avstand av 2 meter, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.

Loft. I hovedsoverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på over 3 cm. TG-3.
I gang og soverom mot nord-vest er det målt totalt retnings-avvik på over 2 cm. på en avstand på 2 meter. TG-3.

2 etg. I stue/kjøkken.er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 5-6 cm. TG-3.

Anbefalt tiltak:

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvenser ut over at man kan kjenne/registrere skjevhetene.
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.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes ikke kostnadsestimat, da dette er et avvik som ikke må utbedres umiddelbart.
Hva som evt. skal gjøres må vurderes av ny eier.
Pris for dette vil være avhengig av omfang og valgt løsning.

Tore Hunds vei 20

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 229 Aksje/Andelsnr.: 229

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 20.08.2025
Utskrift: 27.08.2025
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



For eksakt pris, må man innhente prisestimat fra utførende firmaer.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Fra 1. etg. til 2. etg: Innvendig trapp i trekonstruksjon. Tepper i trinn.
Trapp til loft: Det er her montert en vindel-trapp i metallkonstruksjon.

TG 2

Sikkerhet

Sikkerhet og fallsikring i trapper skal vurderes.

Årsak / Konsekvens:

Fra 1. etg. til 2. etg: Manglende håndløpere på vegger.
Lav takhøyde i nedre del av trapp, i 1. etg.

Konsekvens: Manglende håndløper kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Vindel-trapp til loft.
I denne trappen er det større åpninger mellom trappe-trinn, samt i rekkverk, enn beskrevet i teknisk forskrift.
Det er liggende spiler i rekkverk, med mulighet for klatring.

Konsekvens: Disse avvikene kan være en sikkerhetsrisiko.

Anbefalt tiltak:

Trapp fra 1. etg. til 2. etg: Det bør monteres håndløpere på vegger, for å ivareta sikkerhetskrav.
Det er vanskelig å gjøre tiltak med lav takhøyde uten større inngrep i konstruksjonen. Man må være klar over forholdet.

Vindel-trapp: Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i trappen.
Man må være klar over forholdene.

Tore Hunds vei 20

0576 Oslo
Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 229 Aksje/Andelsnr.: 229

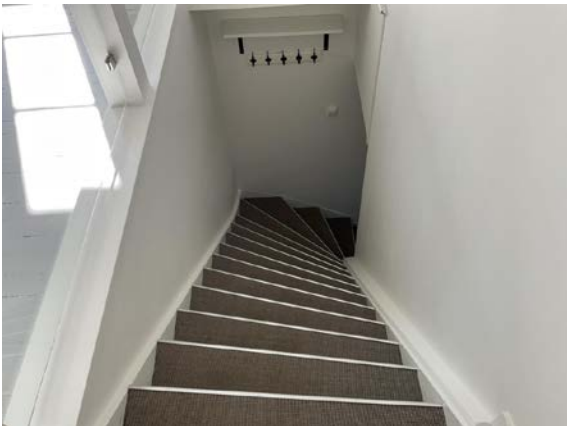
Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 20.08.2025
Utskrift: 27.08.2025
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Bilder



Vindel-trapp og rekkverk tilfredsstillende ikke sikkerhetskrav.



Manglende håndløper på vegger.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

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. på pipe, samt evt. forhold med selve ildsted.

Vurdering / Avvik

Ildsteder
Ingen ildsted montert.

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Årsak / Konsekvens:

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

Tore Hunds vei 20

0576 Oslo
Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 229 Aksje/Andelsnr.: 229

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen
Rune Kristiansen
Opprettet: 20.08.2025
Utskrift: 27.08.2025
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



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.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Utvendig trapp

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

TG 2

Utvendig trapp

Trapp til inngangsdør i støpt utførelse

Årsak / Konsekvens:

Trappen er eldre, og det er noe skjevheter i trappetrinn, særlig det øverste trinnet.

Det skal bemerkes at rekkverk ikke tilfredsstillende dagens krav til fallsikring.

Anbefalt tiltak:

For rekkverk er det ikke behov for tiltak, da man ikke kan gjøre utbedringer grunnet estetiske krav. Men avviket skal bemerkes i rapporten.

Bilder



Skjevhet i øvre trappetrinn.
Store åpninger i rekkverk.



Tekniske anlegg, VVS-anlegg Stoppekran/rør-opplegg.

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Rør-opplegg.

Rør i rør opplegg for rør-opplegg fra bad.
Dette er ført til et fordelerskap plassert i bod på loft.

Dette fordelerskapet er plassert i et rom med belegg på gulv, og med sluk.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Vurderingen gjøres visuelt.

Det er ikke opplyst om lekkasjer, og rør-opplegg fra badet blir da vurdert til TG-1.

TG 3

Stoppekran

Det skal gjøres kontroll av stoppekran.
Det skal være stengemulighet inne i en boenhet.

Årsak / Konsekvens:

På befaringsdagen var det ikke registrert tilstrekkelig mulighet for å stenge vannet inne i boligen, så langt jeg kunne se. Dette skal vurderes med TG-3 i følge gjeldende instruks.
Det er en stoppekran i benkeskap i kjøkken, men det stengte kun deler av vanntilførsel.

Konsekvens: Ved en akutt lekkasje, vil det ikke være mulig å stenge av vannet.

Anbefalt tiltak:

Det bør være stengemulighet inne i en boenhet.
Dette bør ettermonteres.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat for å montere stoppekran på ca. kr. 25.000,-



Bilder



Fordelerskap plassert på loft.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig oppdriftsventilasjon:
Tilluft til boligen: Spalteventiler i vinduer i 2. etg. og på loft.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.
Er det montert ventilator: Ja, kullfilterventilator.
Er det avtrekksventil fra bad: Ja.
Er det avtrekk fra loftet. Nei.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.
I disse leilighetene er det begrenset ventilasjon.

Årsak / Konsekvens:

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.

Tore Hunds vei 20

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 229 Aksje/Andelsnr.: 229

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
Opprettet: 20.08.2025
Utskrift: 27.08.2025
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Konsekvens ventilasjon generelt: Man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak. I denne leiligheten er ventil til luftepipe blendet/tettet. Det er derfor ikke permanent avtrekk fra rommet.

Konsekvens: Det er ikke permanent avtrekk fra kjøkken, og dette kan påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.

Det er ikke etablert avtrekk fra loftsetasjen.

Konsekvens: Manglende avtrekk vil påvirke luftsirkulasjon i etasjen.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Varmtvannsbereder

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder fra 2005.
Volum: 115 liter.
Plassering: I bod på loft.
Er det montert automatisk vannstopper, hvis berederen står i rom uten sluk:
Dette rommet har belegg, og har sluk.
Kontroller el-tilkobling: Tilkobling med stikkontakt.

Årsak / Konsekvens:

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.
Beredere som er over 15 år, blir vurdert til TG-2.
Denne berederen er nå ca. 20 år. TG-2.

Kontroller el-tilkobling: Berederen er tilkobling via stikkontakt.
I dag er det krav om fast/permanent el-tilkobling hvis beredere er over 1,5 KW.

Konsekvens: Det anbefales å etablere fast tilkobling fra berederen.
Når berederen skal byttes, vil det være naturlig å oppgrader dette samtidig.

Tore Hunds vei 20

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 229 Aksje/Andelsnr.: 229

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
Opprettet: 20.08.2025
Utskrift: 27.08.2025
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

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

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse 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 ett soverom på loft.
Oppgradert sikringsskap med jordfeil-automater.

El-anlegg:
Selger opplyser: Full oppgradering av el-anlegg i 2012.
El-arbeider for bad i 2018.
Alle arbeider er utført av fagpersoner.
Finnes samsvarserklæring: Ja.

Samsvarserklæring fra 2012: El-arbeider i forbindelse med ombygging av leilighet.

Samsvarserklæring fra 2015:
Opplegg 2 nye 1090 på soverom med kabling åpent.
Uttak for lys soverom med 1-pol bryter.
Montert 1091 soverom under 1-pol bryter.

Samsvarserklæring 2018: Modernisering av bad.

El-kontroll: Elvia skriver i mail:
Her er tilbakemelding vedrørende Tore Hunds vei 20 - andelsnr. 229 i Lille Tøyen Hageby Borettslag, org.nr. 953 130 750 i Oslo kommune, tilhørende Trude Strand.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 24.01.2020.
- Det foreligger en rapport som ikke er meldt utbedret, saken er parkert.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2012	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	El-arbeider i 2012 og 2018.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2012	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2020	- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 24.01.2020. - Det foreligger en rapport som ikke er meldt utbedret, saken er parkert.
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? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	
Observerte mangler			
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.
Vurdering / Avvik			
TG 2 Helhetsvurdering av det elektriske anlegget Da jeg som bygningssakskyndig 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. Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll. For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023. Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg. Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evt. er utført.			

Tore Hunds vei 20

0576 Oslo
Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 229 Aksje/Andelsnr.: 229

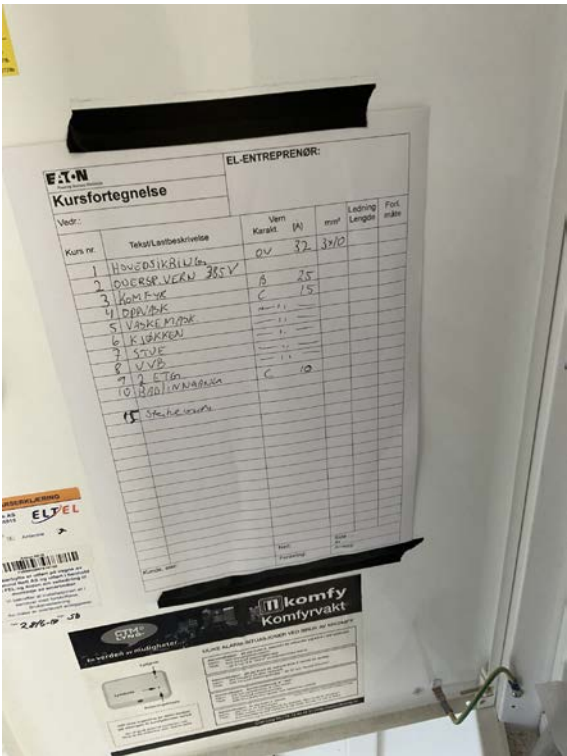
Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
Opprettet: 20.08.2025
E-post: rune@rune kristiansentakst.no
Utskrift: 27.08.2025
Telefon: 90923760



Bilder



Sikringskap.



Kursoversikt.

Branntekniske forhold				NS 3600 - Tillegg C
Sjekkliste for det branntekniske anlegget				
Boligen generelt				
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar	
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja		
2	Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja		
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja		

Tore Hunds vei 20

0576 Oslo
Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 229 Aksje/Andelsnr.: 229

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300 0872 OSLO
Opprettet: 20.08.2025
E-post: rune@rune kristiansentakst.no
Utskrift: 27.08.2025
Telefon: 90923760



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Brannskille mellom leilighetene er utført etter byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Det bemerkes at dagens forskrift har strengere krav til bl.a. brannskille. Det er ikke et krav om å oppgradere mot dagens forskriftskrav, men avvik i forhold til dagens krav blir kommentert.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		Dette vil falle inn under selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	Dette forutsetter at åpning til bi-trapp fra bod på loft, er åpen.
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		Dette vil falle inn under borettslagets/selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Hvis det ikke er avvik vedr. slukkeapparat og røykvarslere, skal dette vurderes til TG-0.

Signatur

Signatur

OSLO - 27.08.2025

Sted - Dato

Rune Kristiansen

RUNE KRISTIANSEN

Tore Hunds vei 20

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 229 Aksje/Andelsnr.: 229

Bygningsansvarlig: Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
Opprettet: 20.08.2025
Utskrift: 27.08.2025
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760



Bilder



Vindel-trapp. Denne tilfredsstiller ikke krav som eneste interntrepp i en bolig.



Uteplass.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250084	
Selger 1 navn	
Trude Strand	
Gateadresse	
Tore Hunds vei 20	
Poststed	Postnr
OSLO	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	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse	Funn av fukt på bad under helrenovering i 2018. Alt av fukt og fuktskader fjernet og våtrom utbedret i sin helhet i henhold til forskrifter. Membran, lukking, og alt av annet arbeid på våtrom gjort av faglærte. Samsvarserklæringer gitt.
2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	
	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Full renovering av bad i 2018. Funn av fukt gjorde arbeidet omfattende. All fukt og fuktskader fjernet. Full utbedring av underlag, membran, lukking, flislegging, osv i henhold til forskrifter. Alt arbeid utført av faglærte. Samsvarserklæringer fra alle håndverkere involvert (rørlegger, flislegger, maler, elektriker, etc.). Våtrom fullt i samsvar med gjeldende forskrifter. Arbeid planlagt av interiørarkitekt Marianne Hafskjold, D å Bo.
	Arbeid utført av	Woolf byggservice og andre (elektriker, maler, flislegger)
2.1	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse	Alt ble fornyet. Alt etter forskrifter, samt med sluttattester.
2.2	Er arbeidet byggemeldt?	☒ Nei ☐ Ja
3	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja
4	Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?	
	Svar	Nei
5	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?	☒ Nei ☐ Ja
6	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	☒ Nei ☐ Ja
7	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja
8	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja
9	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja
10	Kjenner du til om det er/har vært 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	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Full oppgradering av elektrisk anlegg i 2012. Elektrisk arbeid ved renovering av bad i 2018. Annet elektrisk arbeid ved innstallering av hvitevarer og annet. Alt av arbeid på el-anlegg utført av faglærte med ulike leverandører. Kvitteringer og ferdigattester hos eier.
	Arbeid utført av	Diverse
	Filer	Dokumentasjon og samsvarserklæring elektriker_Tore Hund 20.pdf Samsvarserklæring Trude Strand 20.08.15.pdf Samsvarserklæring - Tore Hund 2012.pdf
11.1	Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?	☐ Nei ☒ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

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

Ju, kun av faglært

Beskrivelse

Fasadeendring med innsetting av arker/vindu

Arbeid utført av

Enerhaugen arkitektkontor

Filer

Arbeid fasade Tore Hund 20 - Ferdigattest.pdf

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligen er helrenovert (2012). Alt av arbeid med snekkerfaglig utbedring og utbygging, innsetting av vinduer, arbeid med alle overflater, nytt elektrisk anlegg, utbygging av loft, innsetting av trapp, osv utført av faglærte. Renovering av bad (2018) tilsvarende utført av faglærte. Oppussing av alle overflater (2025) utført av faglærte. Forsikringstager har tillatelser, sluttattester og samsvarserlæringer for arbeid utført.

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 overtagelse.

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Strand	65c8c90f42ab76ac3a5bc 0131365773fbd6a35c1	16.08.2025 11:18:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250084

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Per Kristian Eriksen

Dato utkjørt: 04.08.25 Side 1 av 4



Borettslaget Lille Tryen Hageby	V³ r ref.:	18/229	Fjndelsdato eier:	08.04.1976
Tore Hunds vei 20	Type:	Fritts³ ende borettslag		
0576 OSLO	Eiere:	Trude Strand		
Organisasjonsnr:	953 130 750	Andelsnr:	229	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	3 105		
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Renter og avdrag		294
	Felleskostnader		2 408
	Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber		403

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	31 437	Gjeld siste ³ rsoppg.:	49 176
Klient ajourf. ³ n:	14 027 449	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	21 942 409

Spesifikasjon av ³ n:
L³ nenummer: 83987151393, Svenska Handelsbanken AB NUF
Serie³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 04.08.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 227
Saldo per 04.08.2025: 14 027 449
Andel av saldo: 31 438
Fjrst termin/fjrst avdrag: 01.08.2014 (siste termin 01.07.2044)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Gunn Heggelund
Adresse: Hellinga 11 A
Postnr/-sted: 1151 OSLO
E-post: lille.toyen.hageby@gmail.com
Webside: www.lilletoyen.no

Laget har forkjpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 04.08.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	21 342	Gjeld:	49 176	Andre inntekter:	1 454
		Utgifter:	1 952		

7: P³ lydende

P³ lydende:	200	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	229	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1918
G³ rds/bruksnr: 128/48
Bygningstype: Gruppebolig
Feste/eiet tomt: Festet
Tomteareal: 54563.7
j rlig festeavgift: 742 060,00
Avg. reguleres: 01.11.2031

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Sparebank 1 Skadeforsikring	Polisenr:	2209332
--------------	-----------------------------	-----------	---------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Per Kristian Eriksen

Dato utkjørt: 04.08.25 Side 2 av 4



Borettslaget Lille Tnyen Hageby	V��r ref.:	18/229	F��dselsdato eier:	08.04.1976
Tore Hunds vei 20	Type:	Fritts�� ende borettslag		
0576 OSLO	Eiere:	Trude Strand		
Organisasjonsnr: 953 130 750				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1918	F��rste innflytting:	01.01.1980	SS Bnr:	H0101
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Ingen ()				
System��s:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	1		
Livs��pp standard:	Nei	Kategori:	018-021	P-rom	37
Ansiennitetsregler:	0 - Felles fork��psrett 1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

FELLESKOSTNADER:
Felleskostnader dekker ikke varmtvann eller oppvarming.
Ved k  pp av leilighet i 2. etasje må k   per betale kr 3 000,- til borettslaget for k  pp av tegninger av arker på loft hvis disse ikke utbygget.
Må bestilles av styret.
VAKTMESTER
Vaktmestertjenestens ansatte er J an A. Holm og driftsleder Marius Ilstad.

Patrik Alm har sagt opp sin stilling som vaktmester i borettslaget. Driftsleder og styret vil sammen vurdere behovet om ny stilling eller om tjenestene vil leies inn ved behov.

Vaktmestertjenesten utfører og ivaretar oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, snømåking og str  jing av alle v  re gangveier, renhold, løpende vedlikehold som løse taksteiner og takrenner, maling av vinduer, oppf  lgjing av lekeplassene, oppf  lgjing og vedlikehold av Melkebutikken, klipping av mindre tr  er og hekker, rydding av sn  ppel, vanning av sk  n  tebanen, tildeling og oppf  lgjing av parkeringsplasser, utlevering av n  k  ler. Vaktmesterne deltar også på m  ter om vedlikeholdsarbeid og bistår i innleide firma.

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

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

Borettslaget har inngått vaktmesteravtaler med eksterne borettslag. Det ble i 2023 inngått avtale med Lille Tnyen borettslag (Høyblokka) og Eierseksjonsameiet Tidemannsjordet høsten 2024.

Oppdragenes avtaler innbefatter daglige runder med rydding og registrering av avvik i fellesareal samt observasjoner av tekniske rom. I tillegg kommer gressklipping og snømåking.
TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Altibox for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. Det er anledning til    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 d  g  n   pen kundeservice.

Borettslaget har per 1.3.25 inngått ny to års-avtale med Viken Fiber. Løsningen Flex Medium har tre valg der to inneholder TV samt en kun med bredbånd. Ny løsning koster 399,- per beboer som er inkludert i den må nedlige beboer betalingen.
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 må ned. Ved registrering av ny leietager på løper 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 b   de på beboerparkeringen og på borettslagets plasser, og vi oppfordrer beboerne om    bruke facebook-siden P-plassen (Lille Tnyen Hageby) dersom man ikke bruker sin plass.
OPPM   LINGSMETODE:
Oppgitt BOA er gulvareal fra gammel må ling og må lemetoden formodes    ligge nærmest dagens boarealbegrep. En rekke andeler er utvidet i forhold til registrert areal.
HUSDYR
Husdyrhold krever melding til styret. Se vedtektenes pkt 4.1 og retningslinjer for husdyrhold.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Per Kristian Eriksen

Dato utkjørt: 04.08.25 Side 3 av 4



Borettslaget Lille Tnyen Hageby	V��r ref.:	18/229	F��dselsdato eier:	08.04.1976
Tore Hunds vei 20	Type:	Fritts�� ende borettslag		
0576 OSLO	Eiere:	Trude Strand		
Organisasjonsnr: 953 130 750				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

EIENDOMMEN
Borettslaget Lille Tnyen Hageby er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953130750. Vi er 308 boligenheter, samt tre utleielokaler hvorav Kolonialen leies av j pent Bakeri, brakka leies av Flow og Melkebutikken kan leies til arrangementer. I tillegg leier vi ut vaktmestertjeneter til "Høyblokka" (LilleTnyen Borettslag) b   de sommer og vinter.
j pnet Bakeri har   tt godkjenning av Oslo Kommune til    ha    pent uteservering til kl. 19. Blomster jentene i Flow har   tt i oppdrag av dem    holde blomster kassene utenfor velstelte og fine. j pent Bakeri vil gi oss den sosiale arenaen vi trenger og vi gleder oss til åpning!

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

VEDLIKEHOLD
Det vises til   rsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

FORSIKRING
Eiendommen til Borettslaget Lille Tnyen Hageby er forsikret i Sparebank 1 Skadeforsikring og har polisenummer 2209332. Opps  r skade på boligen, forsøk    begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv    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    tegne innboforsikring.

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

FELLESAREALER
Hageparseller er borettslagets fellesareal.

BRANNSIKRING
Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger. Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av r  kvarsler og slokkeutstyr er eierenes ansvar. Styret i boligselskapet har b   de etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for    sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppf  lt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for    oppfylle kravene til r  kvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten. Styret må oppfylle plikten når det gjelder r  kvarslere og slokkeutstyr i fellesom  der, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold. Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av r  kvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven i 5-3. Melkebutikken og andelene over har   tt seriekoblet alarm med direkte kobling til Oslo brann og redning. Tilsvarende vil bli installert i og rundt kolonialen mot åpningen til j pent Bakeri. I tillegg vil det bli installert utvendige r  mningsst  ger mot vest. Disse er blitt godkjent av riksantikvaren ettersom det er næringsvirksomhet i kolonialen.

ELEKTRONISKE N  K  LER
Melkebutikken og Brakka har elektronisk n  k  ler, for    forenkle utlevering av n  k  ler i forbindelse med utleie.

Nøkkel sendes leietaker av vaktmester, og det settes en tidsramme på hvor lenge nøkkelen fungerer. Alle som skal leie melkebutikken må laste ned appen unlock (https://unlock.app/no/). Og n  k  ler sendes ut via appen mandagen f  r leieperiode.

Unloc er også valgt som anbefalt leverandør der    ser på ytterdør ønskes installert. Dette ettersom Unloc ikke går endringer på utvendig fasade og system nøkkel kan benyttes av vaktmestere og postbud.
BRUKSOVERLATING
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på burettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse. j overlate boligen til barn eller foreldre, anses ikke som bruksoverlating. Det er likevel viktig at dette meldes inn, slik at borettslaget har oversikt over hvem som bor i leiligheten til enhver tid. For n  vrige regler for bruksoverlating vises det til vedtektenes.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Per Kristian Eriksen

Dato utkjørt: 04.08.25 Side 4 av 4



Borettslaget Lille Tryen Hageby	V³ r ref.: 18/229	Fødselsdato eier: 08.04.1976
Tore Hunds vei 20	Type: Frittst⁹ ende borettslag	
0576 OSLO	Eiere: Trude Strand	
Organisasjonsnr: 953 130 750		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 8,-

Annen informasjon:

Gnr. 128 Bnr. 48

Tore Hunds vei ~~18,20,22,24~~

Mappe nr. 860101860

Innr. del av leilighet på loft

Bygn.enh.nr. 80286023

24/4

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

128/48
Tore Hunds vei 20
86/1860

SER

Grunnforhold

Fundamentering

Høydekode

Kotehøyde, meter

DM

Meldt GAB 31.12.92

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 21.12.92 SIGN. Fadilj
1993

Sakans undertegges uten ferdigattest
11.6.93 GS

Meldinger:

☐ Brukstillatelse

☐ Statistikk fører

☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret

☐ Vannavgiftskontoret

☐ Melding om rørliggerarbeid

☐ Oslo sivilforsvar

☐ Heisattest

☐ Pipeattest

☐

☐

☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den

Ferdigattestert

Ansvarshavende

Byggetillatelse

Ansvarshavende

Byggetillatelse

Ansvarshavende

Byggetillatelse

Gravetillatelse

Gårdsnr.

Bruksnr.

Parsell

av bruksnr.

128

48

Matr. nr.

Adresse

Byggherre

Andvord.

Saksnr. 8601068

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO

01860

Mottatt 24 APR. 1986

128-48

Arbeidssted
(Matr.nr.)
(Adresse)

128/48 Tore Hunds vei 20

Journ.nr.

86/1860

Arbeidets og
bygningens art

Innr. del av leilighet på loft

Innlevert

24.4.86

Byggherre:

Jan Kveno, Kristen Eri, Tore Hundsvei 20, 0576 OSLO 5

Byggholder:

Ansvarshavende:

Ing. Arild Jansson

16-786
1-10-86

Byggetillatelse

16/3-87

Byggetillatelse

A

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler:

UTTALELSER

APPROBASJON

Tillat påvist

Gravetillatelse

Byplankont.

Helseråd

Brannvesen

Dato

N.nr.

Bet.

16/786

3528

11/9-86

B

b1

C

D

E

F

G

H

I

J

K

Mangler rettet

Pipeattest

Hageattest

Heisattest

Refusjon

Ferdigattest

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo, 11-78 B-2

NOTA nr.

003528

OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT. 19, 0561 OSLO 5

TLF.: 68 30 40

B-49.

RB/RJ

Matr.nr.

128/48 Tore Hunds vei 20-

Journalnr.

86/1860

Dato

16.7.86

Arb.art.

Innr. del av leil.

Kundens navn og adresse

Jan Kveno-Kristen Eri
Tore Hunds vei 20
0576 Oslo 5

Beløpet betales til:
REGNSKAPSDIREKTØREN
Hovedkassen
Roald Amundsensgt. 4
0161 Oslo 1

Bankgiro 1609.04.40326
Postgiro 4 34 47 19

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen.
Brukes bank- eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

25/2 - 80

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr

2035.-

Kto. 1.603.611

Påvisningsgebyr

Kto. 1.607.650

Sum å betale

2035.-

KONTROLLERT

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Melding til statistikkfører.

Arbeidssted
(Matr. nr.)
(Adresse)

128/48 Tore Hunds vei 20

Journalnr.

86/1860

Arbeidets og bygningens art

Innr. del av leilighet på loft

Innlevert

24.4.86

Byggherre

Jan Kveno, Kristen Eri, Tore Hundev. 20, 0576 OSLO 5

Anmelder

II

II

II

II

Oslo, den

Kjeller

m²

Underetasje

m²

1. etasje

m²

etasje

m²

etasje

m²

etasje

m²

Sum br. areal

Uthus, garasje

Innredet

m²

Innredet

m²

Konstruksjon

Antatt verdi

Med dette meldes at ovennevnte byggearbeid i det vesentlige er ferdig (brukstillatelse gitt).

200 000

Skj. B-61

Ansvar

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Kveno	
G nr. b nr. Matr. nr.	Arbeidssted
1281 48	Tore Hundsv. 20

Innr. Loft

86/1860

- Stikkontroll konstruksj.
- B. 30 konstruksjon er utført i h. h. til approbasj.
- Isol. tak 20 cm m/avløp

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	128/48 Tore Hundsv. 20	Journalnr.	86/1860
Arbeids og bygningens art	Innr. del av leilighet på loft	Innlevert	24.4.86
Byggherre	Jan Kveno, Kristen Eri, Tore Hundsv. 20, 0576 OSLO 5		
Anmelder	" " " "		

1	16	31	46	61	76	91									
2	17	32	47	62	77	92									
3	18	33	48	63	78	93									
4	19	34	49	64	79	94									
5	20	35	50	65	80	95									
6	21	36	51	66	81	96									
7	22	37	52	67	82	97									
8	23	38	53	68	83	98									
9	24	39	54	69	84	99									
10	25	40	55	70	85	100									
11	26	41	56	71	86										
12	27	42	57	72	87										
13	28	43	58	73	88										
14	29	44	59	74	89										
15	30	45	60	75	90										

SEND BYGGETILLATELSE

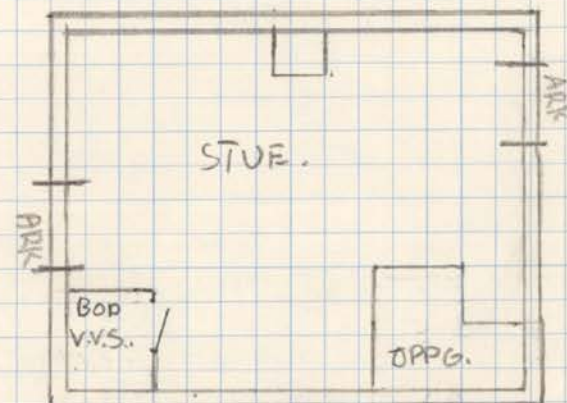
16/3. 87 RW

Meldt GAB 31.12.92

16. 3 - 88 yp

Tore Hundsvei 20.

LOFT FERDIG



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^{XII} • 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matrik.nr.) (Adresse)	128/48 Tore Hunds vei 20	Journalnr. 86/1860
Arbeidets og bygningens art	Innr. del av leilighet på loft	Innlevert 24.4.86
Byggherre	Jan Kveno, Kristen Bri, Tore Hundsv. 20, 0576 OSLO 5	
Anmelder	" " " " " "	

RE/RJ Oslo, den 16. juli 1986

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor. Innredning av soverom på loft og nye takarker kan godkjennes. Arbeidet må utføres i samsvar med byggebeskrivelse og tegninger utført av arkitektene Teisen, Kjellstad og Horn. Dette begrunnes med at området skal få en enhetlig utførelse, såvel plan- - som fasader. Loftet må sikres 2 rømningsveier. Vegger i gang/trapperom må utføres i brannklasse K.1. (dette tilsvarer 10 m/m helst 13 m/m gipsonittplater eller tilsvarende) Dører må utføres i konstruksjon B-30. Vegger i felles trapperom til loft må utføres i konstruksjon B-60. For at rømming skal kunne skje gjennom vinduer via brannvesenets stigebiler, må innsettes stigetrinn i takflaten mellom vindu og gesims ved samtlige arkoppbygg. Tegninger og byggebeskrivelse er ufullstendig og kan ikke godtas. En vil anbefale Dem å ta kontakt med arkitektfirmaet. Korrigerte tegninger må være innsendt og godkjent før byggetillatelse kan gis.

- Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:
- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
 - ☐ B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
 - ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
 - ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
 - ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
 - ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
 - ☒ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
 - ☐ H.
 - ☐ I.
 - ☐ J.
 - ☐ K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen. Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang. Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon. Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Rolf Bjerke
fung. overarkitekt.
Konferanser med teknisk personale: Mandag-Onsdag-Fredag kl. 12.00-14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggs melding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før tre-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygning sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningsskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføring og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningsskontrollens godkjenning av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til boligoppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Tore Hunds vei 20				JOUR.NR.	86/1860
ARB.'S ART	Innr. del av leilighet på loft				GNR./BNR.	128/48
BYGGHERRE	Jan Kveno				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		16.7.86				

Saken er approbert, men det er ikke gitt byggetillatelse. Ved kontroll den 25.6.87, er det konstantert at arbeidet er igangsatt. En har ennå ikke motatt anmodning om ferdigbesiktigelse.

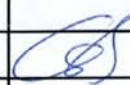
Det må sendes melding til Skattetakstkontoret og GAB.

Saken er en mindre byggesak uten vesentlige mangler og kan henlegges uten ferdigattest.

10. juni 1993


Gullik Strand

4/6-93


REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	REG. UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X	X				
ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:			FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
			DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING						
FERDIGATTESTERES						
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST					10.6.93	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES						
SANERES OG SENDES FILMARKIV					10.6.93	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2						



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201202158-7
Oppgis alltid ved henvendelse Saksbeh: Toini Valen Dato: 03.09.2015
Arkivkode: 531

Byggeplass: TORE HUNDS VEI 20 Eiendom: 128/48/0/0

Tiltakshaver: Trude Strand, c/o Bodil Strand Adresse: Storbråttåtunet 34, 2120 SAGSTUA
Søker: Enerhaugen Arkitektkontor AS Adresse: Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - TORE HUNDS VEI 20

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 07.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201202158			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	15.12.2011	1/12
Fasade mot sør-vest	A121	15.12.2011	1/15
Fasade mot nord-vest	A125	15.12.2011	1/16
Fasade mot sør-øst	A123	15.12.2011	1/17

Pålegget om ferdigstillelse av 14.05.2015 er med dette oppfylt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201202158-3
Oppgis alltid ved henvendelse Saksbeh: Toini Valen Dato: 14.05.2012
Arkivkode: 531

Byggeplass: TORE HUNDS VEI 20 Eiendom: 128/48

Tiltakshaver: Erling Mangnes Adresse: Tore Hunds vei 20, 0576 OSLO
Søker: Enerhaugen Arkitektkontor AS Adresse: Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

TILLATELSE - TORE HUNDS VEI 20

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Søknaden omfatter fasadeendring.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 20.02.2012. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden:

Søknaden omfatter fasadeendring i forbindelse med oppføring av 1 stk. takark i vestre takflate. Bygningen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Tiltaket medfører en økning av bruksarealet (BRA) på 1,3 m2, og ingen endring av utnyttelsesgraden.

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til bolig gjennom midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone , S-2864, vedtatt 14.05.86.

Uttalelser fra annen myndighet:

Det foreligger uttalelse fra byantikvaren datert 25.07.200, der byantikvaren viser til en oversendelse i tilknytning til innredning av loft på gnr/bnr 128/48. I denne uttalelsen gjør byantikvaren oppmerksom på at



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

i henhold til avtale med Plan- og bygningsetaten og byantikvaren, er det ikke nødvendig å oversende søknader om endringer når disse er i tråd med den samlede planen for Lille Tøyen hageby.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Tiltakshaver ønsker å få oppført en takark i henhold til godkjent Helhetsplan for Lille Tøyen Hageby på eksisterende loft som ble utbygget i 1986. Ved den tidligere bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel i 1986 ble kun 2 av 3 godkjente arker i Helhetsplanen bygget ut. Tiltakshavers ønske er å oppfylle Helhetsplanens intensjoner med denne fasadeendringen.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Omsøkte tiltak medfører at eksisterende bygningen får påbygd en ny takark på vestre takplan som vil bli utformet i tråd med Helhetsplanen for Lille Tøyen. Loftet er allerede bruksendret og ombyggingen vil således ikke medføre noen endringer til bygningen. Takarken vil gi mer dagslys til eksisterende oppholdsrom på loftet og vil være med på å fullføre utbyggingen av tidligere planlagte takoppbygg.

Plan- og bygningsetaten finner at tiltaket ikke endrer opplevelsen av byggets fasader, og at tiltaket samlet sett oppfyller kravet til visuelle kvaliteter i plan- og bygningsloven og er i henhold til pbl. § 29-2.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201202158			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	15.12.2011	1/12
Fasade mot sør-vest	A121	15.12.2011	1/15
Fasade mot nord-vest	A125	15.12.2011	1/16
Fasade mot sør-øst	A123	15.12.2011	1/17

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201202158	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
937009984 Enerhaugen Arkitektkontor AS	SØK - Ansvarlig søker, PRO - Arkitektur og konstruksjonsteknikk, ttkl. 2
984085982 HANS STIAN KNAPPERHOLEN	UTF - Mur og tømring, ttkl. 1

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.05.2012 av:

*Toini Valen - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder*

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Kopi til:

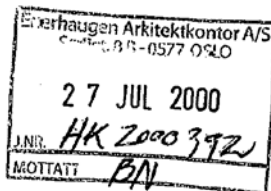
Erling Mangnes, Tore Hunds vei 20, 0576 OSLO, emangnes@gmail.com



OSLO KOMMUNE
BYANTIKVAREN

Maridalsveien 3 – 0178 Oslo
Postboks 2094 Grünerløkka
0505 Oslo
Tlf. 22 20 85 80 - 22 20 85 81
Telefax 22 20 85 82

Plan- og bygningsetaten
Trondheimsveien 5
0560 Oslo



Arknr.

2000/771
Saknr.

Deres saksbehandler

29.5.2000
Deres henvendelse av

Marte Boro
Vår saksbehandler

25. juli 2000
Dato

128/48 TORE HUNDS VEI LILLE TØYEN HAGEBY - LOFTSUTBYGGING

Vi viser til Plan- og bygningsetatens oversendelse av 29.5.2000 i tilknytning til innredning av loftet på ovennevnte eiendom.

Lille Tøyen hageby ble oppført for Oslo kommune 1916-1922 etter tegninger av Magnus Paulson. Anlegget har preg av hagebyidealene og er på mange vis en parallell til Ullevål hageby. Anlegget er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Det foreliggende forslaget til utbygging av loftet er i tråd med de føringene som er gitt i den samlede planen for anlegget. Løsningen er følgelig preakseptert av oss og vi anbefaler søknaden godkjent.

NB!

Vi gjør samtidig oppmerksom på at i henhold til avtale mellom Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren er det ikke nødvendig å oversende søknader om endringer når disse er i tråd med den samlede planen.

Med vennlig hilsen
Byantikvaren i Oslo

Nils Anker
antikvar

Marte Boro
antikvar

All post adresseres til Byantikvaren i Oslo, ikke til saksbehandler.

Kontrakt - Arker

Side 1 av 2

KONTRAKT INNGÅTT MELLOM

BORETTSLAGET LILLE TØYEN HAGEBY OG
BEBOER SOM SKAL FORETA LOFTSUTBYGGING
MED ØKNING AV LYSAREAL PÅ LOFTET:

Kontrakten inngås mellom borettslaget Lille Tøyen Hageby v/styret og den enkelte beboer og omfatter utbygging av loft på Lille Tøyen i henhold til vedtatt arkgramatikk og helhetsplan. Kjøp av tegninger og arbeidsbeskrivelse for slik utbygging inngår i kontrakten.

Beboeren godtar at arker i henhold til tegninger kjøpt av borettslaget er eneste tillatte utbygging av vinduer på loft på Lille Tøyen. Det tillates ikke bruk av overlysvinduer (Velux o.l.) i takflate ved utbygging av loft. Eksisterende loftsluker skal tettes igjen.

Beboeren kjøper komplett tegningssett og arbeidsbeskrivelse til bruk ved byggemelding/ utbygging av arker på loftet i sin leilighet. Det materiale beboeren kjøper av borettslaget er knyttet til den enkelte leilighet og kan ikke overdras til andre beboere.

Beboeren forplikter seg til å følge de bestemmelser som gjelder for byggearbeidene. Disse er beskrevet i denne kontrakt og i arbeidsbeskrivelsen.

Enhver utbygging av loft med tilhørende endring av eksisterende takflate må byggemeldes og evt. nabovarsles når arbeidene skjer i randsonen mot eksterne naboer. Dette gjelder også selv om beboeren i første rekke bare ønsker å bygge arker på eksisterende råloft. I slikt tilfelle må senere innredning av loftet byggemeldes separat.

Arker i henhold til tegningene er imidlertid forhåndsgodkjent av Plan og bygningsetaten og Byantikvaren som tillatt utbygging for å øke lysmengden på loft på Lille Tøyen. Denne forhåndsgodkjenningen er foretatt for å forenkle behandlingen av den enkelte søknad.

Hvis beboere i samme oppgang/med tilstøtende loft bygger ut loftet i samme tidsrom kan man levere felles byggemelding. Dette skal skje i samråd med borettslaget.

Ved utbygging i tidligere fellesareal må kjeller/loft være delt, og delingen må være påført husleiekontrakten.

Alle utvendige byggearbeider ved utbygging av arker skal være slutført og melding om dette gis til borettslagets arkitekt innen

- 12 måneder fra byggemeldingen fikk påtegning/ registrering eller
- 6 måneder fra tidspunkt hvor arbeidet blir påbegynt (hull laget i taket)

Når beboeren ønsker å bygge arker, skal alle arker som hører til leiligheten bygges samtidig.

Beboeren forplikter seg for øvrig til følgende:

- Gjeldende prosedyre for oppfølging av arkutbyggingen må følges. Dette innebærer at beboeren på enkelte stadier i utbyggingen skal ta kontakt med borettslagets vaktmester/ driftsleder for kontroll og veiledning.
- Kun vinduer fra borettslagets faste leverandør skal benyttes. Bestilling av vinduer skal skje samtidig med undertegning av denne kontrakt.
- Målsetting og materialangivelser i tegninger og byggebeskrivelser skal følges nøyaktig. Plassering av en ark på taket er angitt i materialet beboeren kjøper av borettslaget. Dersom det finnes ark på huset fra før, skal plasseringen av tidligere ark på taket være normgivende. Ved avvik fra tegningene skal borettslagets arkitekt kontaktes. Dersom beboeren er i tvil om plasseringen skal han/hun ta kontakt med borettslagets vaktmester/ driftsleder.
- Dersom byggskader oppstår som en følge av byggearbeidene er beboeren ansvarlig for disse skadene overfor borettslaget.

LTH Ark – kontrakt vers. 05

- Dersom byggearbeidene ikke utføres i henhold til tegninger/beskrivelser kan borettslaget kreve arkene omgjort evt. tatt ned. Dersom slikt krav ikke etterkommes kan borettslaget rekvirere håndverkere for å utføre dette arbeidet for beboerens regning.

Borettslaget har rett til å regulere prisen på tegningssettene i henhold til prisstigningen.

Denne kontrakt er underskrevet i 2 eksemplarer hvorav beboeren og borettslaget har hvert sitt.

Oslo,

ERLING MANGNES
BEBOERS NAVN (blokkbokstaver)

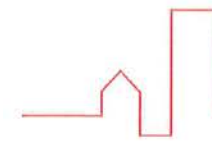
TORE HUNDS VEI 20
BEBOERS ADRESSE (blokkbokstaver)

Erling Mangnes / Tore Hund
Beboers underskrift

For borettslaget

For borettslaget

27/10-2011



OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

vår dato
15-02-2012
deres dato

vår referanse
2012075hk
deres referanse

Følg brev med redegjørelse ifbm. søknad om tiltak i Lille Tøyen Hageby som innebærer avvikskorreksjon ihht. godkjent helhetsplan.

ARBEIDSSTED:	Gnr. 128 Bnr. 048, Tore Hunds vei 20
TILTAKSHAVER:	Erling Mangnes, Tore Hunds vei 20, 0576 Oslo
ARBEIDETS ART:	Fasadeendring
SØKER:	Enerhaugen Arkitektkontor AS Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 Oslo

Vi viser til vedlagt søknad om tillatelse som omfatter følgende tiltak:

Fasadeendring ifbm. oppføring av 1 stk takark ihht. godkjent Helhetsplan for Lille Tøyen Hageby på eksisterende loft som er utbygget i 1986.

Ved eierskifte er det oppdaget at det ved tidligere loftutbygging har skjedd et vesentlig avvik i forhold til både godkjent helhetsplan for Lille Tøyen Hageby og for borettslagets vedtekter for arkutbygging. Ved loftsinnredningen i 1986 ble kun 2 av 3 godkjente arker i Helhetsplanen bygget ut.

Forutsetningene i Helhetsplanen var fra Byantikvarens og Plan- og bygningsetaten side at området ferdig utbygget med alle godkjente arker skulle framstå enhetlig og helhetlig. Det skulle ikke gis anledning for enkeltutbyggere å tilpasse planen ved å flytte på godkjente elementer, endre elementer eller unnlate å bygge ut alle godkjente elementer.

Ny eier ønsker med denne søknad å oppfylle Helhetsplanens intensjoner. Selve bruksendringen med omgjøring av tilleggsdel på loftet til hoveddel er tidligere omsøkt og godkjent; denne søknad gjelder derfor kun oppføring av en tilleggsark, dvs. en fasadeendring.

Reguleringsbestemmelser.

Gjeldende regulering er S-2864 Boligformål hvor U-grad er regulert til 0,35. U-grad endres ikke målbart ved tiltaket; målbart areale økes med ca 1,3 m2 pga økt takhøyde inne i arken. Denne økningen er ikke beregnbart da eiendommens beregningsareale er på hele 78 700 m2.

Vernehensyn – Byantikvarens samtykke

Lille Tøyen Hageby står som helhetslig anlegg oppført på Byantikvarens gule liste. Byantikvaren har medvirket til den Helhetsplan for området som er gjeldende og har tidligere avgitt erklæring om at alle tiltak i området som omsøkes ihht. godkjent Helhetsplan er å anse som omforente og derfor trenger ikke behøver Byantikvarens anbefaling. Konf. vedlegg i-1 Byantikvarens brev.

Tiltaksprofil

Branncelledelingen og kompleksiteten med konsekvensgrad tilsier at innvendige arbeider på Lille Tøyen generelt skal behandles i tiltaksklasse 2. Omsøkte tiltak er en ren fasadeendring hvor konsekvensgrad naturlig hører under tiltaksklasse 1. Det bør gis anledning for utførende foretak i klasse 1 til å inneha ansvar ifbm. utførelsen.

Nabovarsling

Tiltaket berører ikke eller har ikke konsekvenser for eksterne naboer. Arbeidet skjer inne på borettslagsområdet hvor avtale med styret erstatter nabovarsling og varsling av interne naboer. Standard avtale med styret vedlegges.

Med vennlig hilsen


Harald Krokstrand
Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tlf. 22 80 63 90

Gjenpart til: Tiltakshaver

Gjennomføringsplan

[illegible]

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Vedlegg nr.
A- 1

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene,
planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

15.1.2012

Opplysningene gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	48	128				
	Adresse			Postnr.	Poststed	
	TORE HUNDS VEI 20			0567	OSLO	

Forhåndskonferanse	
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK	
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) ☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter ☐ Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl ☐ Arealplaner ☐ Vegloven
Pbl § 31-2	☐ Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg

Arealdisponering						
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan ☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan					
	Navn på plan S-2864, 14.05.86					
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG					
	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*					
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad	
a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	0,0 %	m ²	%	m ²	35	
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	m ²		m ²	56 273 m ²	
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	m ²		m ²		
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler				+ 22 426 m ²	
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	= m ²		= m ²	= 78 699 m ²	
Grad av utnyttning	Arealbenevnelse	m ² BYA	m ² BYA	m ² BRA	m ² BRA	m ² BTA
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m ²	m ²	m ²	m ²	27 545 m ²
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m ²	m ²	m ²	m ²	26 200 m ²
	h. Areal ny bebyggelse	+ 0,0 m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ 0,0 m ²
	i. Parkeringsareal	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²
	j. Sum areal	= m ²	= m ²	= m ²	= m ²	= m ²
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og j.)***	%	m ²	%	m ²	
	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D -
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D -
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg					Vedlegg nr. D -
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei					Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert					
	Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei					Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert					

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen								
Oppgi alltid:	m ² BYA	m ² BRA		Antall bruksenheter		Antall etasjer 3 (Etter at tiltaket er gjennomført)		
		Bolig *	Annet **	I alt	Bolig		Annet	I alt
Eksisterende	52	80		80	1		0	1
Ny	0	0		0	0		0	0
Sum	52	80		80	1		0	1
Regler for arealmåling, se føringsinstruks for matrikkelen.								
* Garasje regnes som areal når den er en del av boligbygningen.								
** Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal areal alltid fylles ut.								
Næringsgruppekode X	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.							
Næringsgrupper – gyldige koder								
A Jordbruk og skogbruk		H Hotell- og restaurantvirksomhet		N Helse- og sosialtjenester				
B Fiske		I Transport og kommunikasjon		O Andre sosiale og personlige tjenester				
C Bergverksdrift og utvinning		J Finansiell tjenesteyting og forsikring		Q Internasjonale organ og organisasjoner				
D Industri		K Eiendomsdrift, forretningsmessig		X Boliger				
E Kraft og vannforsyning		L Offentlig forvaltning		Y Fritidseiendommer (hytter),				
F Bygge- og anleggsvirksomhet		M Undervisning		garasjer for private og				
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat				annet som ikke er næring.				

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)	
Skal byggverket plasseres i område med fare for:	
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: ☐ F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) ☐ F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) ☐ F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: ☐ S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) ☐ S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) ☐ S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg

Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. F -
Vann-forsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Beskriv	Vedlegg nr. Q -
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		Vedlegg nr. Q -
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng		

Løfteinnretninger		
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK10?: ☐ Ja ☒ Nei	Søkes det om slik innretning installert?: ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, sett X ☐ Heis ☐ Trappeheis eller løfteplattform ☐ Rulletrapp eller rullende fortau

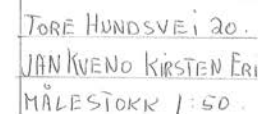
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei
☐ Rammetillatelse		Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.
☒ Ett-trinns søknadsbehandling Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☐ Nei		Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.		Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.
		Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr. 128	Bnr. 48	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune OSLO
	Adresse TORE HUNDS VEI 20				Postnr. 0576	Poststed OSLO	
Planlagt bruk/formål	☒ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet:						Bygn.typekode (jf. s. 2) 145
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		☐ Nytt bygg *)		☐ Parkeringsplass *)		☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep
	Endring av bygg og anlegg		☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)		☒ Fasade		
			☐ Konstruksjon		☐ Reparasjon		☐ Ombygging ☐ Anlegg
	Endring av bruk		☐ Bruksendring		☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving		☐ Hele bygg *)		☐ Deler av bygg *)		☐ Anlegg
	Bygn.tekn. installasj.**)		☐ Nyanlegg *)		☐ Endring		☐ Reparasjon
	Endring av bruks-enhet i bolig		☐ Oppdeling		☐ Sammenføyning		
	Innhegning, skilt		☐ Innhegning mot veg		☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
Oppretting/endring av matrikkelenhet ***)		☐ Grunneiendom *)		☐ Anleggseiendom *)		☐ Feste grunn over 10 år *) ☐ Arealoverføring *)	
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. ***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter matrikkelloven. Registrert eller underskriver i feltet for tiltakshaver.							

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	1 –	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☒
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 –	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 –	☐
Tegninger	E	1 – 2	☐
Redegjørelser/kart	F	1 –	☐
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 6	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	1 – 2	☐
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☒
Andre vedlegg	Q	–	☒

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Enerhaugen Arkitektkontor AS	Org.nr. 937009984	Navn ERLING MANGNES	
Adresse POSTBOKS 66454 RODELØKKA		Adresse TORE HUNDS VEI 20	
Postnr. 0502	Poststed OSLO	Postnr. 0576	Poststed OSLO
Kontaktperson Harald Krokstrand	Telefon 22806390	Mobiltelefon 90541914	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post h.krokstrand@enerhaugen.com		E-post emangnes@gmail.com	
Dato 15.01.12		Dato 10.1.2012	
Underskrift		Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver HARALD KROKSTRAND		Gjentas med blokkbokstaver ERLING MANGNES	

Bygningstypekoder		
BOLIG		
Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
Enebolig 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus Tomannsbolig 121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt Rækkehus, kjedehus, andre småhus 131 Rækkehus 133 Kjede-/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3- boliger eller flere	Store boligbygg 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer Bygning for bofellesskap 151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap*	Fritidsbolig 161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig 163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig Koie, seterhus og lignende 171 Seterhus, sel, orbu og liknende 172 Skogs- og utmarkskoie, gamme Garasje og uthus til bolig 181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til frilidsbolig Annen boligbygning 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
ANNET		
Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
INDUSTRI OG LAGER Industribygning 211 Fabrikbygning 212 Verkstedsbygning 214 Bygning for renseanlegg 216 Bygning for vannforsyning 219 Annen industribygning * Energiforsyningsbygning 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning * Lagerbygning 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning * Fiskeri- og landbruksbygning 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Naust/redskapshus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning *	Garasje- og hangarbygning 431 Parkeringshus 439 Annen garasje/-hangarbygning * Veg- og trafikktilsynsbygning 441 Trafikktilsynsbygning * 449 Annen veg- og biltitsynsbygning * HOTELL OG RESTAURANT Hotellbygning 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning * Bygning for overnatting 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-/feriehus 523 Appartement 524 Camping/utleiehytte 529 Annen bygning for overnatting * Restaurantbygning 531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning *	Idrettsbygning 651 Idrettsshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helstudio 659 Annen idrettsbygning * Kulturhus 661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annet kulturhus * Bygning for religiøse aktiviteter 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter * HELSE Sykehus 719 Sykehus * Sykehjem 721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annet sykehjem * Primærhelsebygning 731 Klinik, legekontor/-senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning *
KONTOR OG FORRETNING Kontorbygning 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning * Forretningsbygning 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning * 330 Messe- og kongressbygning	KULTUR OG UNDERVISNING Skolebygning 611 Lekepark 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning * Universitets-, høyskole og forskningsbygning 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning * Museums- og biblioteksbygning 641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Annen museums-/biblioteksbygning *	FENGSEL, BEREDSKAP O.A. Fengselsbygning 819 Fengselsbygning * Beredskapsbygning 821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tilfluktsrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning * 830 Monument 840 Offentlig toalett
*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger		

Side 1 av 1

TORRE HUNDSVEI 20.
JAN KUENO KIRSTEN ER
MÅLESTOKK 1:50.

Ordensregler Lille Tøyen borettslag

Vedtatt av styret 7.11.2006, med endringer av 1.11.2011

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

1. Støy inne og ute

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

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

2. Renhold og orden på fellesarealer

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

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

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

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

3. Låsing av felles utgangsdør

Utgangsdører i fellesoppganger bør være låst etter kl. 22.00.

4. Vask og tørk av tøy

Det er tillatt å henge ut tøy på søndager. På helligdager og festdager (1. nyttårsdag, palmesøndag, skjærtorsdag, langfredag, 1. og 2. påskedag, 1. og 2. pinsedag, 1. og 2. juledag, 1. mai, 17. mai, Kristi himmelfartsdag) er det ikke tillatt å henge ut tøy uansett om disse faller på søndag eller andre dager. Det er ikke tillatt å riste, 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.

Sist endret på generalforsamling 22.05.2019

Ordensregler for hageparseller

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

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

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

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

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

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

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

Hekker

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

Hageporter

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

Skillevegger mellom seksjonene

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

(endret 15.11.2017)

Trær

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.

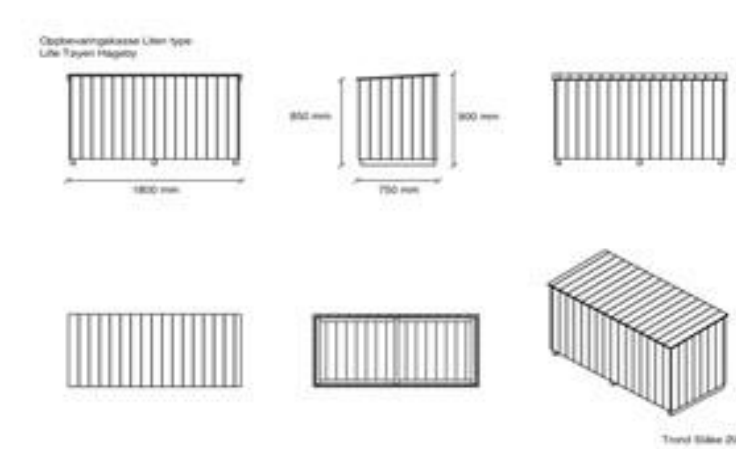
Faste installasjoner

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

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 belastas 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 utskifting 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 utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmassen i borettslaget står på byantikvarens liste. Det påligger derfor et særlig ansvar for å påse at endringer ikke kommer i konflikt med gjeldende bestemmelser. Det finnes spesielle retningslinjer for hvordan arker, hagedører, utvidete kjellervinduer, leegger 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 netjenester).

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.

Borettslaget Lille Tøyen Hageby

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 15.05.2025, kl 18:00

Sted: 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 2025 i Borettslaget Lille Tøyen Hageby torsdag 15.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte i BÅRD

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt i år som i fjor.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Møtet vil foregå som du kjenner det; Altså fysisk på Hasle Kirke.

Du får en lenke på epost som du bruker til å logge deg inn samt en engangskode. Nå som du leser dette har du allerede kommet deg inn, og du vil i god tid før møtet få varsel om når lenke til sakspapirene for generalforsamlingen er klare. Det vil også være lydoverføring av møtet. Overføringen fra Hasle kirke vil være en enveis-kanal ut til de som ikke kan møte fysisk, og det vil ikke være mulig å skrive eller si noe tilbake. (Vi har dessverre ikke støtte for og eller kapasitet til å følge opp spørsmål eller innspill utover de som er tilstede på Generalforsamlingen, men ønsker å gi alle som ikke kan komme fysisk muligheten til å lytte til og stemme underveis. Avstemmingene skjer underveis mens møtet pågår, så du må følge møtet enten ved å være til stede eller via lyd for å kunne henge med.

Du vil få beskjed når avstemmingen starter og vi stenger når vi er sikre på at alle i salen har fått stemt. Det er en stemme per andel. De som har to eller flere personer i husstanden vil oppleve at kun en person fra hver husstand kan avgi stemme på sakene. Alle har likevel tilgang til å følge møtet og høre hva som skjer underveis.

Gi beskjed til styret på epost til lille.toyen.hageby@gmail.com om tilgang skal endes til en annen i husstanden.

Det vil være noen tekniske hoder tilgjengelig underveis i møtet for de som har problemer med å få det til. Dersom du ikke har PC, smarttelefon eller E-post kan en tekniker avgi din stemme.

Om du ikke kan møte fysisk eller via lyd kan du gi fullmakt til en annen andelseier for å avgi stemme for deg. Den som har fullmakten, må da kontakte teknisk support underveis i møtet for å kunne vise til fullmakt og få avgitt stemmen digitalt på vegne av andre. Kun en fullmakt per andelseier.

Vi vil gjennomføre en teknisk test i starten av møtet for å sikre at alle har kommet seg på løsningen. Om du har andre spørsmål kan du bruke chat-knappen nede på høyresiden og komme til support hos Bård. De er veldig kjappe og serviceinnstilte.

ÅRSMELDING 2024



Generalforsamling i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Torsdag 15.05.2025, kl 18:00

Hasle Kirke

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 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 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025
- 3.5 Styrehonorar 2024-2025

Forslag til vedtak: kr. 306 000

4. Orientering

4.1 Utdrag om valgt tilbud om helhetsplan for sykkelparkering, beplantning og belysning

Sykkelparkering: Vi har identifisert behovet for å forbedre sykkelparkeringsmulighetene. Vurderingen inkluderer plassering av nye sykkelstativ og eventuelle takoverbygde områder for å beskytte syklene mot vær og vind. Vi tror dette vil oppmuntre flere til å bruke sykkel som transportmiddel.

Beplantning: I vår vurdering av beplantningen har vi fokusert på hvordan vi kan forbedre det grønne miljøet. Vi ser på muligheten for å plante flere busker og trær som både kan gi skygge og øke trivselen. Det er også vurderinger gjort med tanke på blomsterbed som kan bidra til å lyse opp området.

Belysning: For å øke sikkerheten og gjøre områdene mer tilgjengelige etter mørkets frembrudd, vil vi oppgradere belysningssystemet. Planen inkluderer nye lyspunkter og forbedret belysning rundt sykkelparkeringsområder og stier.

Det siste året har vi jobbet med å ta grep om sykkelparkeringssituasjonen i borettslaget, og i prosessen så styret behovet for en helhetsplan for Lille Tøyen Hageby.

Vi lyste derfor ut en anbudskonkurranse til deltakerne som deltok på workshop før jul, og valgte til slutt å gå for Asplan Viak i samarbeid med Vardehaugen. Vi legger ved deres anbudstekst for en overordnet plan.

4.2 Orientering fra styret om en plan for overvann

Borettslaget vårt stod ferdig våren 1923, og siden den gang har både bruken av bygningsmassen og klimaforholdene endret seg betydelig. Opprinnelig ble kjellerne benyttet til toaletter, boder og felles vaskerom. Samtidig ser vi at framtidige klimautfordringer kan føre til økt nedbør og mer overvann, noe som igjen øker risikoen for vanninntrengning i kjellerne.

En særlig utfordring i vårt borettslag er at bygningsmassen i liten grad er drenert, og det er heller ikke etablert effektive vannveier for å lede bort overvann. Dette gjør oss sårbare for en værtype med kraftig regn og smeltevann, noe som kan medføre skader på både bygningsmasse og eiendeler.

For å sikre borettslaget mot framtidige utfordringer har vi derfor engasjert rådgivende ingeniør firma Asplan Viak til å utarbeide en tiltaksplan. Denne skal gi både nåværende og framtidige styrer et solid grunnlag for å håndtere overvannsproblematikken på en systematisk og langsiktig måte. Målet er å finne løsninger som både ivaretar bygningsmassen og sikrer et trygt bomiljø for andelseierne.

Aplan Viak ønsker å starte prosessen i vår og sommer. Ingeniører kommer og kartlegger grunnforhold og mulige vannveier. Beplantning kommer også til å inngå i kartleggingen sammen med Vardehaugen.

Styret vil informere nærmere om framdrift og eventuelle tiltak etter hvert som arbeidet skrider fram.

4.3 Klipping av Lindetrær

Lindetrærne i borettslaget er gamle og verdifulle, og de danner en flott allé langs Tore Hunds vei og Ansgar Sørlies vei. De gjennomgår en tydelig årlig syklus – fra «trollaktige» etter vårklipp, til runde, grønne lunger om sommeren, til å slippe sevje på høsten til beboernes frustrasjon, og til slutt stå som skulpturelle «piggsveis»-trær om vinteren.

I alle år har beboere selv klippet trærne i hagene de disponerer, eller nærmeste naboer har tatt ansvar for de som står utenfor på fellesområdene. Juridisk sett er likevel trærne borettslagets ansvar, spesielt med tanke på HMS og risiko for uhell under klipping.

Lagets advokat Paal Haugaard har kommentert problemstillingen og understreker at dugnadsarbeid ofte innebærer høy risiko. Selv om det er vanlig praksis å utføre slikt arbeid på dugnad for å holde felleskostnadene nede, er det slik at det er borettslagets ansvar dersom ulykker inntreffer og dagens praksis er derfor i strid med gjeldende HMS regler.

Vaktmestertjenesten slik den er nå, har ikke kapasitet til å klippe alle lindetrærne på lille tøyen i tillegg til alle andre oppgaver. Styret vil derfor gjennom vaktmestertjenesten leie eksternt leverandør av slike tjenester for klipping av lindetrærne fra året 2026.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om endring av eksisterende vedtekter Presisering av ansvarsforhold

Styret foreslår en endring og presisering av borettslagets vedtekter for å tydeliggjøre ansvarsfordelingen mellom borettslaget og andelseierne når det gjelder vann- og elektrisk anlegg.

Dagens vedtekter er uklare på dette området, noe som kan skape usikkerhet rundt hvem som har ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskifting ved eventuelle skader eller feil. For å unngå misforståelser og sikre likebehandling av andelseierne, foreslår styret at følgende tillegg tas inn i vedtektene:

Forslag til ny bestemmelse i vedtektene:

Ansvarsforhold for vann- og elektrisk anlegg

Andelseier har ansvar for vedlikehold, utskifting og eventuelle kostnader knyttet til:

- **Vanninnstallasjoner:** Vannrør, koblinger og sanitærutstyr inne i leiligheten, regnet fra første stoppekran.
- **Avløp:** Sluk inne i leiligheten, samt eventuelle grenrør fra sluk og frem til tilkoblingspunkt på borettslagets felles soilrør.
- **Elektrisk anlegg:** Alle elektriske ledninger og installasjoner fra og med første inntakssikring og videre inn i leiligheten.

Borettslaget har ansvar for felles hovedrør, soilrør og elektriske anlegg frem til henholdsvis første stoppekran og første inntakssikring i den enkelte leilighet.

Begrunnelse for endringsforslaget: Formålet med denne presiseringen er å sikre forutsigbarhet for både borettslaget og den enkelte andelseier. Tydelige ansvarsforhold vil bidra til å forhindre konflikter og misforståelser, samt sikre rask og korrekt håndtering ved behov for vedlikehold eller utbedringer.

Styret ber om generalforsamlingens godkjenning til å innarbeide denne bestemmelsen i borettslagets vedtekter.

Forklaring av endringer for vedtektene punk 4.2:

Vedlikeholdsplikt for andelseiere – tydeligere ansvar

Hva foreslår styret å endre / legge til?
Presisering av ansvar for vannrør og avløp:

Ansvar fra første stoppekran/avgrening inn til leiligheten.
Andelseier er ansvarlig for sluk og grenrør frem til soilrør.
Borettslaget dekker én slukutskifting i kjeller dersom det ikke er ståsluk.
Krav: Alle sluk i kjeller skal være ståsluk pga. rotter.

Elektriske anlegg:

Andelseier er ansvarlig for alle ledninger fra første inntakssikring og inn.
Ansvar også for vedlikehold og utskifting av sikringsskap.

Vinduer og dører:

Ansvar for vedlikehold av alle vinduer og dører i leiligheten.
Borettslaget stiller med maling og utstyr.
Fjernet formulering om at andelseier ikke har ansvar for rør/ledninger i bærende konstruksjoner.

Andelseier får nå ansvar for disse hvis de er innenfor leiligheten.	
Hvorfor foreslås endringen?	
Klargjøre ansvarsforhold mellom borettslag og andelseiere. Unngå tvil ved vann- og el-skader. Forebygge konflikter og fordele ansvar rettferdig. Tilpasse vedtektene til dagens tekniske realiteter og HMS-krav.	
Forklaring av endringer for vedtektene punk 4.4:	
All ombygging og endringer:	
Må følge forskrifter. Må forhåndsgodkjennes av styret. Må godkjennes av generalforsamlingen der det kreves. Søknader til kommunen må også godkjennes av styret.	
Våtrom:	
Må følge våtromsnormen. Skader pga. feil arbeid dekkes ikke av borettslagets forsikring. Ansvar hviler på andelseier (og evt. tidligere eier ved feil/ombygging).	
Hva foreslår styret å endre / legge til?	
Tydeliggjøring av roller og rutiner:	
Alle søknadspliktige arbeider til kommunen skal ha kontrakt med borettslaget. Kontrakter og godkjenning skjer med styret v/driftsleder (ny formulering).	
Vinduer, ytterdører og fargevalg:	
Fortsatt underlagt plan vedtatt av generalforsamling. Skal godkjennes av styret v/driftsleder.	
All ombygging skal godkjennes av styret v/driftsleder – konkretisert, tydeligere for andelseier og styret.	
Ellers beholdes dagens regler om:	
Byantikvarens liste og bevaringshensyn. Krav til utførelse av våtrom (våtromsnorm). Ansvarsforhold ved feil og følgeskader.	
Hvorfor foreslås endringen? For å klargjøre hvem som skal kontaktes (Styret ved driftsleder). Sikre enhetlig håndtering og arkivering gjennom driftsleder. Øke forutsigbarheten for beboere som planlegger tiltak. Styrke kontroll og ansvar i tråd med bevaringshensyn og lover.	
Forslag til vedtak: Forslag til vedtak. (Krever 2/3 flertall)	
Først vises nåværende tekst. Deretter vises forslag til ny tekst.	
4 Bruksrett og vedlikehold	

Nåværende Punkt 4.2 i vedtektene:

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.

Punkt 4.2 i vedtektene foreslås endret til:

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.

Andelseier har også vedlikeholdsplikt av innvendig deler av vinduer dette gjelder også vedlikehold av sprøsser innvendig i dobbelt vinduer.

Borettslaget har ansvaret for selve entredøren til alle leiligheter i felles oppganger, men andelseier har selv vedlikeholdsplikt for låssystemet på entredørene.

Andelseiernes ansvar for vedlikehold og utskifting av vannrør inne i leiligheten gjelder fra stoppekran plassert ved første inntak i leiligheten, eller som er naturlig avgrensning til leiligheten.

Andelseier har ansvar for vedlikehold og utskifting av sluk, samt eventuelt grenrør fra sluk og frem til soilrør. Borettslaget dekker kostnaden i forbindelse med utskifting av 1 sluk i kjelleren, hvis dette ikke er stålsluk. Alle sluk i kjeller skal være stålsluk pga. rotter.

For elektriske ledninger har andelseier ansvar for alle ledninger fra første inntakssikring og videre inn i leiligheten. Vedlikehold og utskifting av sikringsskap påligger andelseier.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseiere har ansvar for at alle vinduer og dører i leiligheten får det nødvendige vedlikeholdet for at disse skal ha så lang levetid som mulig. Maling og utstyr fås av borettslaget.

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.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Nåværende Punkt 4.4 i vedtektene:

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, leegger 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.

Punkt 4.4 i vedtektene foreslås endret til:

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, leegger 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. Alle arbeider som krever søknad til plan og bygningsetater i kommunen, skal det skrives kontrakt med borettslaget. Dette gjøres med styret v/driftsleder.

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 v/driftsleder

All ombygging skal følge gjeldende forskrifter og forhåndsgodkjennes av borettslagets styret v/ Driftsleder.

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 v/ driftsleder 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.

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til nytt styre 2025/2026

Kort om valgkomiteen

Valgkomiteen for 2025 har bestått av Pia Bodahl, Maja Røe Brøten, Eivind Lofthus og Ruth Astrid L. Sæter.

Valgkomiteen har hatt sju møter i perioden 24. februar til 27. april, samt omfattende mailkommunikasjon mellom møtene. I tillegg har vi brukt mye tid på å snakke med beboere i hagebyen om styreverv og tips til kandidater.

Oppgave 1: Ny styreleder

Blant de åtte styremedlemmene i borettslaget, er fire på valg i år – inkludert styreleder. Ingen av disse ønsket opprinnelig å ta gjenvalg. Samtidig har flere av styrets medlemmer tatt til orde for å få inn en ekstern, profesjonell styreleder.

Valgkomiteen startet årets arbeid med et mål om å finne en ny styreleder blant beboerne i Borettslaget Lille Tøyen Hageby.

Vi har, gjennom innlegg på Naborom, informert om behovet for ny styreleder og oppfordret interesserte til å ta kontakt. Vi har snakket med en rekke beboere som vi anså som mulige kandidater til styreledervervet – og vi har fulgt opp overfor beboere vi er blitt tipset om fra andre beboere. Ingenting av dette har gitt resultater.

Parallelt med innsatsen for å finne noen internt, har vi drøftet og vurdert en løsning med en ekstern, profesjonell styreleder.

Det er flere argumenter som taler for en slik løsning, som:

- **Økende krav til profesjonalisering.** Borettslaget Lille Tøyen Hageby er stort og sitter på en bygningsmasse som trenger mye vedlikehold og oppfølging. Byggeforskrifter, vernehensyn og andre regelverk oppdateres jevnlig – og det forventes at styret har oversikt over og følger opp gjeldende krav. En profesjonell styreleder har denne oversikten som en naturlig del av sin daglige jobb.
- **Arbeidsgiveransvar og personaloppfølging.** Borettslaget har i dag tre ansatte (driftsleder og to vaktmestre). Arbeidsgiveransvaret skal følges opp av styret og aller helst bør styreleder ha erfaring fra personalledelse. Noe som bringer oss til neste argument:
- **Variierende kompetanse.** Det er ikke gitt at vi til enhver tid har beboere med relevant kompetanse (juridisk, økonomisk og byggmessig) som er villige til/har kapasitet til å ta på seg styreverv. Å sitte i styret er et frivillig verv, og det er begrenset hvor strenge krav til kompetanse vi kan stille overfor noen som tar på seg å skjøtte fellellskapetets beste. En profesjonell styreleder velges ut fra kompetansen som han/hun besitter.
- **Høye forventninger.** Beboerne på Lille Tøyen forventer – naturlig nok – at borettslaget driftes etter gode forretningsmessige prinsipper og mest mulig kostnadseffektivt. Samtidig oppfatter valgkomiteen at forventningene fra beboere ikke alltid står i stil med hva styret har kapasitet til å følge opp, og det kan virke som at beboerne noen ganger glemmer at også styrets medlemmer bor i hagebyen.
- **Manglende kontinuitet.** De senere årene har styreledere sjelden sittet lenger

enn én periode (to år) – noe som gjør at viktig kontinuitet og historikk forsvinner. Erfaringsmessig tar det tid for en ny styreleder å sette seg inn i rollen, styrets arbeid og driften av borettslaget. En profesjonell styreleder kan raskere gå inn i den daglige driften – og med et kontraktsfestet arbeidsforhold har begge parter både forutsigbarhet og fleksibilitet.

Valgkomiteen har drøftet de økonomiske konsekvensene av å hyre inn en ekstern styreleder. Vi vurderer at argumentene vi har listet opp, i sum er tungtveiende nok til at borettslaget bør gå for en ekstern, profesjonell styreleder. Her vil vi også påpeke at honoraret til intern styreleder, som vil falle bort dersom vår innstilling blir vedtatt, bidrar til å redusere utgiftene til ekstern styreleder med drøyt 130 000 kroner i året.

Når ingen internt uansett er villig til å ta på seg vervet som styreleder, gir innstillingen seg selv.

Vi har fått hjelp fra forretningsfører OBF til å finne aktuelle kandidater, og vi ba om navn på noen som har både hjerte og hode for borettslagsdrift. Med det mener vi at vi trenger noen som vil kunne skjøtte arbeidsgiveransvaret like bra som det rent forretningsmessige.

Vi fikk tips om to aktuelle kandidater, og møtte dem begge til intervju. Den vi anbefaler generalforsamlingen å velge, er Gunn Heggelund fra Styrehjelp AS.

Stemmer generalforsamlingen for henne, blir avtalen inngått ut fra vedlagte kontraktsforslag.

Oppgave 2: Nye styremedlemmer

I og med at valgkomiteen innstiller på en ekstern styreleder, foreslår vi å redusere antall øvrige styremedlemmer med ett, fra sju til seks. Vi mener at driften av styret vil bli mer effektiv med en ekstern styreleder og at styrets øvrige medlemmer, som velges blant beboerne, vil ha færre oppgaver totalt sett å følge opp. Derfor er det naturlig å redusere antallet.

En slik reduksjon betyr også en innsparing på ca 25 000 kroner/året i interne styrehonorarer, uten at dette har vært det mest tungtveiende argumentet for å gå ned i antall styremedlemmer.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Se punkt 6, "Valg av tillitsvalgte", samt "Avtale om oppdrag som ekstern styreleder 2025_Borettslaget Lille Tøyen Hageby"

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til vedtak til ny styreleder:

Borettslaget Lille Tøyen Hageby inngår avtale med Gunn Heggelund fra Styrehjelp AS som styreleder for borettslaget i perioden 15. mai 2025 til 14. mai 2027.

Avtalen baserer seg på vedlagte kontraktsforslag:

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Borettslaget Lille Tøyen Hageby organisasjonsnummer 953 130 750 og Styrehjelp AS, er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet
Gunn Heggelund velges som ekstern styreleder for Borettslaget

Lille Tøyen Hageby for en periode på 2 år fra 15.05.25. Styrehjelp AS engasjeres som leverandør av tjenester i denne sammenheng. Engasjementet tar utgangspunkt i borettslagets vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra Borettslaget Lille Tøyen Hagebys side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

§2 Oppdragets art
Styrehjelp AS v /styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Styrehjelp AS skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Styrehjelp AS v /styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Styrehjelp AS sørger for at det blir utgitt 4-6 infoskriv / nyhetsbrev pr år.

Styrehjelp AS utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Styrehjelp AS v /styreleder skal anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anwise og attestere fakturaer.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for å følge opp borettslagets forretningsfører.

Styrehjelp AS skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Styrehjelp AS skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har overordna personalansvar for eventuelle ansatte i borettslaget.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil Gunn Heggelund forestå rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget
Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling og rutiner.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar
Borettslaget betaler et styrehonorar til styreleder stort kr 300 000,- pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Borettslaget betaler et honorar/administrasjonskostnader til Styrehjelp AS for oppdragets utførelse i henhold til § 2. Dette honoraret er satt til 25 000,- eks mva pr år. Honoraret faktureres borettslaget 2 ganger pr år med 1/2.

Administrasjonskostnader inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg
Dokumenterte utlegg som Styrehjelp AS/Gunn Heggelund har hatt som styreleder refunderes.

§7 Andre tjenester
Ved behov kan Styrehjelp AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på kr 950,- pr time eks. mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet,

men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Styrehjelp AS.

Oslo, _____

Borettslaget Lille Tøyen Hageby, styremedlem 1 Styrehjelp AS

Borettslaget Lille Tøyen Hageby, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Dette er de fire styremedlemmene som ikke er på valg – samtlige har ett år igjen av vervet:

Daniel Johansson, Ansgar Sørlies vei 42

Vegard Mordal, Ansgar Sørlies vei 76

Mariann Helen Olsen, Aud Schønemanns vei 1

Simen Faye-Schjøll, Tore Hunds vei 3

Blant disse styremedlemmene har vi både arkitekt- og juristkompetanse, kombinert med kontinuitet og nye, yngre krefter.

Ambisjonen vår om å sikre god bredde mht alder, livsfase, bakgrunn og botid er fortsatt der, men i år har vi først og fremst sett etter engasjerte beboere, som vil gjøre en innsats for fellesskapet og nærmiljøet på Lille Tøyen. De må være handlekraftige, initiativrike og helst ha erfaring fra tidligere styrearbeid. I tillegg har vi ønsket å få inn en kvinne i tillegg til styreleder, siden det er bare én kvinne blant de sittende styremedlemmene.

Det viste seg å bli en større utfordring enn vi hadde forutsett å få på plass kvinneandelen i styret. Vi har snakket med rundt 40 kvinner, uten hell. Sent i prosessen hørte vi fra et par mulige kandidater, de hadde dog forbehold om egen kapasitet.

Løsningen kom helt på tampen, da styremedlem-på-valg Vilde Hjort Batzer foreslo å stille til gjenvalg, men med vikar det første året (pga nært forestående

foreldrepermisjon). Dette er en løsning valgkomiteen støtter, og som gjorde det enklere å få på plass siste kandidat.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til vedtak til nye styremedlemmer (velges for to år):

Pål Otnes, Haralds vei 2 (ny)

Vilde Hjort Batzer, Ansgar Sørlies vei 32 (gjenvalg, men i permisjon første år)

Valgkomitéens innstillinger er enstemmige.

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Nicole Myhrer, Tore Hunds vei 4 (ny) stiller som kandidat som varamedlem i 1 år i forbindelse med at styremedlem Vilde Hjort Batzer er i foreldrepermisjon.

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling til ny valgkomité for 2025 blir lagt fram på generalforsamlingen:

Pia Bodahl, Maja Røe Brøten, Jasmina Kemura og Ruth Astrid L. Sæter.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å følge valgkomiteens innstilling.

7. 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, 15.05.2025

Styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Styreleder, Erik Lindberg
Nestleder, Hilde Bjørnstad
Styremedlem, Mariann Helen Olsen
Styremedlem, Vegard Hammerø Mordal
Styremedlem, Ole Petter Melleby
Styremedlem, Simen Faye-Schjøll
Styremedlem, Vilde Hjort Batzer
Styremedlem, Daniel Johansson Lie

Årsmelding 2024 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, Mariann Helen Olsen
Styremedlem, Vegard Hammerø Mordal
Styremedlem, Ole Petter Melleby
Styremedlem, Simen Faye-Schjøll
Styremedlem, Vilde Hjort Batzer
Styremedlem, Daniel Johansson Lie

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.

Bygningen(e) er bygd mellom 1918 og 1923 og har 303 boligenheter, og er registrert på byantikvarens gule liste over verneverdige bygg.

Borettslaget leier ut Melkebutikken til lagets beboere og kolonien til Åpent bakeri, samt vaktmesterbrakkka til Flow blomster som også har utsalg utenfor Åpent Bakeri.

Driftsleder og vaktmestertjenesten

Vaktmestertjenestens ansatte er Jan A. Holm og driftsleder Marius Ilstad.

Patrik Alm har sagt opp sin stilling som vaktmester i borettslaget. Driftsleder og styret vil sammen vurdere behovet om ny stilling eller om tjenestene vil leies inn ved behov.

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 kloakkstopp kan beboerne nå taste 1 for Lekkasjeteknikk utenom vaktmestertjenestens åpningstid.

Borettslaget har inngått vaktmesteravtaler med eksterne borettslag. Det ble i 2023 inngått avtale med Lille Tøyen borettslag (Høyblokka) og Eierseksjonsameiet Tidemannsjordet høsten 2024.

Oppdragenes avtaler innbefatter daglige runder med rydding og registrering av avvik i fellesareal samt observasjoner av tekniske rom. I tillegg kommer gressklipping og snømåking.

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.

Borettslaget har per 1.3.25 inngått ny to års-avtale med Viken Fiber. Løsningen Flex Medium har tre valg der to inneholder TV samt en kun med bredbånd. Ny løsning koster 399,- per beboer som er inkludert i den månedlige beboer betalingen.

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. Alle som skal leie melkebutikken må laste ned appen unlock (<https://unloc.app/no/>). Og nøkler sendes ut via appen mandagen før leieperiode.

Unloc er også valgt som anbefalt leverandør der låser på ytterdører ønskes installert. Dette ettersom Unloc ikke gjør endringer på utvendig fasade og system nøkkel kan benyttes av vaktmestere og postbud.

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.

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 slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr 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 røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

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

HMS - internkontroll

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

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 22 boenheter.

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:

1994-1995 – Bytting av vinduer
1995-2014 – Rehabilitering av tak på alle bygninger i borettslaget
2013-2014 – Rehabilitering av alle piper
2015-2015 – Rehabilitering av lekeplasser og aktivitetsområder
2015-2020 – Rehabilitering av forretningslokaler (Kolonialen og Baker'n)
2018-2019 – Rehabilitering av utleielokalet (Melkebutikken).
2021 – Mur ved fellesvei inn mot Ansgar 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 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 (høyblokk) 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.

2024:

- Det er inngått avtale med Tidemannsjordet boligsameie for levering av vaktmestertjenester.
- Hekker, hagedør og hager etter utbedring av svanke på Øysteins plass er utbedret.
- Takrenner på flere steder er tømt og reparert for lekkasjer.
- Melkebutikken. Her er nå alt av brannsikring ferdigstilt og alarm er tilkoblet til brannvesen.
- De store trærne rundt i borettslaget er blitt gjennomgått og beskåret. Beskjæringen ble utført etter oversikt fra GF 2024 med beskjeringsplan fra arborist.
- Ny kum ble etablert for vanning av is på grusbanen. Driftsleder har søkt tippemidler og fått godkjent tilbakebetaling av halvparten av denne kosten.
- Oppjustering og sikring av alle lekeplasser.

Styrets arbeid i 2024 -2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet over 90

store og små styresaker, samt avholdt en ekstraordinær generalforsamling.

I tillegg til punktene under "Rehabilitering og større vedlikehold" ønsker styret å gi dere en oppdatering i arbeid med en helhetsvurdering av sykkelparkeringen, beplantingen og belysningen i borettslaget. Prosjektet tar sikte på å skape et mer funksjonelt og estetisk tiltalende utendørs miljø for alle beboere. Styret har hatt anbudsrunde der Vardehaugen og Asplan Viak ble valgt som leverandør for leveranse av en helhetsplan for hele hagebyen.

Sammen med driftsleder har styret også valgt Asplan Viak til å utvikle en stegvis plan for håndtering av overvann i borettslaget. Denne planen vil gi styret en klar arbeidsplan for hvordan vi kan møte fremtidige utfordringer knyttet til overvann, og den vil også hjelpe oss med å sette av nødvendige midler for å iverksette tiltakene.

I tillegg vurderer styret renoveringen av brakka ved grusbanen. Dette kan bli en sentral plass for sosiale aktiviteter og oppbevaring av utstyr. Vi foreslår å lage en innbydende fellesplass som kan brukes til aktiviteter og møter i borettslaget. Arbeidet med planene og forslag til tegninger er i startfasen. Informasjon vil bli delt når dette foreligger.

Etter skade av flere beboere ved fall fra lindetre har styret lagt opp til en vurdering av dagens ordning rundt klipping av trærne.

Styret er også i gang med et prosjekt for å forenkle beboerbetalingen i borettslaget. Den nåværende betalingsordningen er gammel og inneholder flere uoversiktlige parametere som gjør det vanskelig å få et klart bilde av innbetalingene. Målet med prosjektet er å gjøre betalingssystemet enklere og mer rettferdig for alle beboere. Det å basere husleie på m2 er en målsetting, men krever innsikt i alle leiligheters størrelse.

Vi vil understreke at dette ikke vil føre til endringer i de totale inntektene for borettslaget.

Øvrige betraktninger

Tradisjonelt har vårt borettslag vært preget av fellesskap og dugnadsånd, hvor vi alle har bidratt til vedlikehold og oppussing av fellesarealene. Dette har vært med på å skape et sterkt samhold, der vi tar ansvar for våre omgivelser og bidrar til å bevare den gode stemningen som preger vår nydelige hageby.

Vi ser imidlertid at stadig flere beboere velger å kjøpe inn eksterne tjenester for oppussingsoppgaver i fellesoppganger, i stedet for å gjennomføre dugnad som har vært en del av vår tradisjon. Mens dette kan være praktisk for enkelte, innebærer det samtidig at færre bidrar til fellesskapet, og den viktige dugnadsånden svekkes.

Styret mottar også i økende grad advokatbrev i stedet for direkte henvendelser fra beboere. Enkle spørsmål og forespørsler, som tidligere kunne løses gjennom dialog, må nå ofte sendes videre til vår advokat. Dette skaper unødvendige kostnader for fellesskapet. Vi minner om at styret jobber for hele borettslaget og at regler må være felles for alle. Styret har ansvar for å forvalte lagets vedlikehold og økonomi og gjør dette i tråd med hva generalforsamlingen bestemmer og etter lagets vedtekter og regler.

Vi oppfordrer alle til å reflektere over hva som er viktig for vårt fellesskap. Vi har en fantastisk mulighet til å bevare og styrke samholdet i vår hageby, og det er gjennom samarbeid og felles innsats at vi kan opprettholde den varme og imøtekommende atmosfæren som har preget vårt borettslag.

Vi oppfordrer at beboere informerer styret om utleie også i kortere perioder, slik at vaktmertertjenesten har nødvendig informasjon ved vedlikehold og ved akutte behov for å komme inn i leilighetene.

La oss alle være med på å skape en trivelig og inkluderende nærmiljø for oss selv og kommende generasjoner.

Vi vet at det noen ganger kan ta tid å få svar på henvendelser da noe må behandles på styremøter som skjer hver måned. Vi ber derfor om litt tålmodighet for prinsipielle avgjørelser.

29.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2025

ÅRSREGNSKAP
2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	16 160 612	14 850 032	16 228 503	17 826 156
Sum		16 160 612	14 850 032	16 228 503	17 826 156
Andre inntekter	2	53 894	162 778	0	54 000
Sum andre inntekter		53 894	162 778	0	54 000
Sum		16 214 506	15 012 810	16 228 503	17 880 156
Forretningsførsel og revisjon	3	830 148	818 863	816 595	928 000
Lønn og honorar	4	2 625 437	2 402 125	2 615 700	2 433 980
Vedlikehold	5	2 780 687	1 939 077	2 555 080	2 850 000
Eksterne tjenester	6	179 054	711 017	223 000	145 000
Kabel-tv og bredbånd		1 587 528	1 520 205	1 538 568	1 450 764
Forsikring		1 501 330	1 336 646	1 442 342	1 596 000
Kommunale avgifter		4 383 950	3 658 528	4 359 952	4 924 000
Festeavgifter		742 060	749 143	742 060	770 000
Brensel og strøm		43 622	29 830	150 000	150 000
Drift maskiner		65 645	55 831	60 000	5 000
Andre driftsutgifter	7	706 852	1 130 079	406 000	855 000
Andre kostnader	8	0	150 857	0	0
Sum		15 446 312	14 502 202	14 909 297	16 107 744
Driftsresultat før individuell innbetaling		768 194	510 608	1 319 206	1 772 412
Driftsresultat etter individuell innbetaling		768 194	510 608	1 319 206	1 772 412
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	462 761	385 465	10 000	0
Renteinntekter	9	176 100	100 711	10 000	10 000
Rentekostnad	10	879 236	798 884	857 901	830 501
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-240 375	-312 708	-837 901	-820 501
Årsresultat	11	527 819	197 900	481 305	951 911
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-741 540	-741 540	-741 539	-741 540
Endring i disponible midler	11	-213 721	-543 640	-260 234	210 371

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	18, 19	875 264	875 264
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		877 864	877 864
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		124 234	446 138
Til gode av forretningsfører		3 495	20 055
Forskuddsbetalte kostnader	13	127 402	114 845
Andre fordringer		50 795	36 733
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 988 121	4 503 617
Innestående på særvilkår	14	180 805	122 965
Sum omløpsmidler		4 474 852	5 244 353
SUM EIENDELER		5 352 716	6 122 217

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	100 700	100 700
Annen egenkapital 1.1		-10 871 839	-11 069 739
Årets resultat	11	527 819	197 900
Sum egenkapital	16	-10 243 320	-10 771 139
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	14 460 014	15 201 554
Sum langsiktig gjeld		14 460 014	15 201 554
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		49 923	6 253
Gjeld til forvaltningsklient		-67	-167
Leverandørgjeld		424 745	1 178 886
Skyldig off. myndigheter		219 922	134 920
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		239 041	223 970
Påløpne renter		71 873	77 569
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		61 795	61 795
Annen kortsiktig gjeld		68 789	8 576
Sum kortsiktig gjeld		1 136 021	1 691 802
Sum gjeld		15 596 035	16 893 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 352 716	6 122 217

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Sted: _____, dato: _____

Erik Lindberg Styreleder	Hilde Bjørnstad Nestleder	Daniel Johansson Lie Styremedlem
Simen Faye-Schjell Styremedlem	Vilde Hjort Batzer Styremedlem	Vegard Hammerø Mordal Styremedlem
Mariann Helen Olsen Styremedlem	Ole Petter Melleby Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet 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 omløpsmidler. 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. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	11 530 769	10 742 784	11 602 282	12 866 053
3602 Leieinntekt forretningslokaler	686 664	599 000	620 667	704 975
3605 Leieinntekter fellesarealer	87 230	67 730	99 030	89 791
3607 Renter og avdrag	1 573 670	1 289 364	1 599 440	1 572 041
3610 Inntekter vaktmestertjenester	169 596	92 000	216 000	634 332
3625 Inntekt bredbånd	1 523 484	1 505 304	1 523 484	1 450 764
3645 Inntekter parkeringsplasser	531 850	553 850	567 600	508 200
3690 Andre inntekter	57 349	0	0	0
Sum	16 160 612	14 850 032	16 228 503	17 826 156

Konto 3690 gjelder inntekt fra utleie av henger, vaskegebyr ved manglende utvask etter leie av Melkebutikken, samt fakturering av Eiersseksjonssameiet Tiedemannsjordet for kostnader de skal betale.

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	53 894	162 778	0	54 000
Sum	53 894	162 778	0	54 000

Konto 8400 gjelder forsikringserstatninger.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	7 800	7 500	7 800	8 000
Forretningsførerhonorar	594 162	585 384	608 795	640 000
Aksjeutbytte fra OBF	-462 761	-385 465	-10 000	0
Annen regnskapsførsel	228 186	225 979	200 000	280 000
Sum	367 387	433 398	806 595	928 000

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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	306 000	564 767	318 694	306 000
Lønn og feriepenger	1 803 980	1 460 977	1 977 810	1 832 524
Arbeidsgiveravgift	321 710	287 479	297 995	275 956
Pensjonskostnader	34 704	40 281	0	0
Andre godtgjørelser	140 000	0	0	0
Sosiale kostnader	2 473	19 875	0	0
Yrkesskadeforsikring	16 570	28 746	21 200	19 500
Sum	2 625 437	2 402 125	2 615 700	2 433 980

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Styret har i tillegg fått dekket julebord for styret for kr 9 280. Borettslaget har tre fulltidsansatte vaktmestre og er pliktige til å ha OTP. Sosiale kostnader er julegaver til vaktmestrene.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 329 703	1 560 513	1 200 000	2 800 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	823 727	3 786	50 000	0
6620 Vedlikehold uteområde	578 749	69 397	560 000	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	625	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	7 883	232 906	145 080	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	42 475	550 000	0
6695 Egenandel forsikring	40 000	30 000	50 000	50 000
Sum	2 780 687	1 939 077	2 555 080	2 850 000

Konto 6610 gjelder avfallsbrønner og fakturaer fra Lekkasje Teknikk i forbindelse med rør under bakken.

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	21 950	10 000	13 000	0
6360 Renhold	9 030	5 021	10 000	10 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	389	17 930	0	0
6725 Juridisk rådgivning	80 219	121 840	100 000	100 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	93 600	100 000	35 000
6740 Honorar arkitekttjenester	42 650	458 755	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	24 816	0	0	0
6790 Annen fremmed tjeneste	0	3 871	0	0
Sum	179 054	711 017	223 000	145 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktøy og redskaper	7 181	23 326	10 000	0
6540 Inventar / kontoutstyr	10 422	32 564	0	0
6550 Driftsmateriale	1 890	0	0	0
6552 Programvare (software)	0	23 231	0	0
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	4 727	26 327	11 000	0
6800 Kontorrekvisita	6 016	4 342	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	5 520	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	15 221	2 209	0	0
6905 Mobiltelefon	0	9 760	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	29 671	20 044	20 000	20 000
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	162	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	0	25 835	0	0
7400 Kontingent HL	500	800	0	0
7420 Gave, fradragsberettiget	0	1 750	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	27 345	78 872	45 000	45 000
7770 Bank og kortgebyrer	15 076	30 961	20 000	20 000
7772 Andre gebyrer	36 010	47 491	0	0
7781 Drift Melkebutikken	100 606	164 781	200 000	170 000
7790 Andre driftskostnader	376 628	601 522	100 000	600 000
7791 Andre bomiljøkostnader	75 559	30 580	0	0
Sum	706 852	1 130 079	406 000	855 000

Konto 7790 består av en rekke mindre beløp som til sammen utgjør kostnaden for å drifte borettslaget gjennom et år.
Konto 7791 gjelder sommerfest.

Note 8 - Ekstraordinære kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8500 Øvrige kostnader	0	150 857	0	0
Sum	0	150 857	0	0

Konto 8500 gjelder erstatningsutbetalinger i 2023.

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	165 566	100 711	10 000	10 000
8059 Andre renteinntekter	10 534	0	0	0
Sum	176 100	100 711	10 000	10 000

Note 9 - Renteinntekter

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8152 Lånenr 8398.71.51393	871 253	798 407	857 901	830 501
8159 Andre rentekostnader	7 983	477	0	0
Sum	879 236	798 884	857 901	830 501

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	3 552 551	4 096 191
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	527 819	197 900
Avdrag langsiktig lån	-741 540	-741 540
B. Årets endring i disponible midler	314 098	-345 740
C. Disponible midler 31.12	3 338 830	3 552 551

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
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 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	122 426	109 845
1749 Forskuddsbetalte kostnader	4 976	5 000
Sum	127 402	114 845

Note 14 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 142 817 bundne skattetrekksmidler.

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 1007 andeler á kr 100 pr . rom.

Note 16 - Egenkapital

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

Note 17 - Lån

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987151393
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.85 %
Beregnet innfridd:	01.07.2044
Opprinnelig lånebeløp:	22 246 184
Lånesaldo 01.01:	15 263 349
Avdrag i perioden:	741 540
Lånesaldo 31.12:	14 521 809
Saldo 5 år frem i tid:	10 814 113

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987151393	1	89 784	89 784
	3	86 196	258 588
	1	78 311	78 311
	1	75 660	75 660
	2	65 964	131 928
	1	65 124	65 124
	1	65 092	65 092
	1	63 842	63 842
	1	63 282	63 282
	1	61 634	61 634
	1	61 601	61 601
	1	61 569	61 569
	5	60 696	303 480
	12	59 824	717 888
	26	58 919	1 531 894
	1	58 111	58 111
	2	58 078	116 156
	24	58 046	1 393 104
	4	57 173	228 692
	10	56 333	563 330
	5	55 396	276 980
	5	53 651	268 255
	2	51 841	103 682
	4	49 255	197 020
	4	48 350	193 400
	11	47 510	522 610
	3	45 732	137 196
	9	44 892	404 028
	12	43 955	527 460
	4	43 082	172 328
	29	42 242	1 225 018
	31	41 369	1 282 439
	24	40 432	970 368

Lån	8	39 592	316 736
	12	38 687	464 244
	21	37 846	794 766
	10	36 909	369 090
	1	35 164	35 164
	1	32 546	32 546
	2	30 801	61 602
	4	29 928	119 712
	2	29 055	58 110

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kr 875 264.

Note 18 - Eiendeler	
	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	875 264
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	875 264
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	875 264
Antatt levetid i år :	

Note 19 - Bygninger

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lille Tøyen Hageby.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lille Tøyen Hageby		
Styreleder	Erik Lindberg (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Simen Faye-Schjøll (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Hilde Bjørnstad (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Vilde Hjort Batzer (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Vegard Hammerø Mordal (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Mariann Helen Olsen (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Daniel Johansson Lie (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Ole Petter Melleby (sign.)	22.04.2025



Til generalforsamlingen i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lille Tøyen Hageby som viser et overskudd på NOK 527 819. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 23. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

23.04.2025 18:27:11

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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 følgende 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.

VEDLEGG



Oppgaveforståelse

Lille Tøyen er et unikt og historisk bygningsmiljø, og forvaltningen av et slikt sted innebærer et ansvar for å ivareta de verneverdige kvalitetene.

I en hageby gjelder ikke vernet bare bygningene, men i enda større grad de viktige mellomrommene mellom dem. Vern betyr imidlertid ikke at området skal stå uforandret eller stivne i en tidligere tidsalder.

Tvert imot skjer vern gjennom kontinuerlig revitalisering og vedlikehold. Uten dette vil de unike kvalitetene gradvis bli utydelige, gro igjen og til slutt forsvinne.

De viktige mellomrommene

Torg, gårdsrom og hager er essensielle deler av et bygningsmiljø, men disse områdene blir ofte oversett og behandlet med mindre omtanke enn selve bygningene.

Årsaken kan være at mellomrommene har mykere, mer sesongbaserte kvaliteter som kan fremstå mindre håndfaste sammenlignet med de permanente, solide byggene rundt. Det er fort gjort



å miste synet av at det nettopp er disse rommene som definerer bygningsmiljøets organisering, dimensjoner og struktur.

Byggene og de omkringliggende rommene er uløselig knyttet sammen, og det er i mellomrommene vi møtes og opplever fellesskap.

Poulssons gårdsrom

Magnus Poulsson var bevisst på denne sammenhengen da han tegnet Lille Tøyen Hageby. Ikke bare i måten hagebyen er organisert på, men også i hvordan husene er i dialog med de viktige mellomrommene.

Når man ser nærmere på det, kan man merke hvordan fasadene rundt gårdsrommene er designet for å understøtte og gjenspeile disse rommene.

Følgende er tre eksempler på at fasadene avviker fra standardene, for å styrke uterommene:





(Figur 1)

- På Kaare Røddes plass er to arker plassert på hver langsida av gårdsrommet, for å markerer den opprinnelige gangstien som gikk gjennom parken (ser over, figur 1).
- Fasadene på leilighetene som vender mot grusbanen i Tore Hunds vei, har mer forseggjorte detaljer og en høyere gesims enn de omkringliggende fasadene, noe som gir en symmetrisk og hevet opplevelse av plassen.
- Den vestlige enden av Tore Hunds vei har også en unik fasade som skaper et pent og forseggjort motiv i avslutning på gaten.

Ikke en tvangstrøye

For å revitalisere og styrke kvalitetene i et historisk bygningsmiljø, er det avgjørende med en helhetlig plan. Denne planen skal ikke bare bevare eksisterende kvaliteter, men også fremheve elementer som har blitt utydelige eller forsvunnet over tid. Dette krever en grundig forståelse av historien, de originale tegningene og en systematisk analyse av disse.

En helhetlig plan skal tydelig definere hva som er faste rammer, samtidig som den åpner for tiltak og fleksibilitet innenfor disse rammene.

Helhetsplanen bør ha et strukturelt og overordnet fokus, mens styret utvikler mer konkrete delplaner for spesifikke prosjekter, basert på beboernes ønsker og behov.

Et fleksibelt rammeverk

Helhetsplanen bør ikke ha som mål å rekonstruere historiske forhold til punkt og prikke, men heller bevare og styrke de kvalitetene som gir hagebyen dens særpreg. Hagebyen er et levende, historisk sted – ikke et museum. Det som gir stedet liv og egenart, er hvordan menneskene bruker fellesskapene. Derfor er det viktig at planen tilrettelegger for at vernet skjer gjennom aktiv bruk og revitalisering.

Planen bør ikke være en tvangstrøye, men et fleksibelt rammeverk som fremmer bruk og tilpasning. Bruken og forvaltningen av uterommene vil nødvendigvis endre seg over tid, og det er ikke sikkert at fremtidige beboere vil forvalte plassene på samme måte som i dag.

Eiendomsmessige og forvaltningsmessige forhold kan også endre seg, ettersom ansvaret i dag er delt mellom Oslo kommune og borettslaget. Derfor bør en helhetlig plan for hagebyen være tidløs, og forutsi muligheter for tiltak som kan styrke helheten, uavhengig av eventuelle endringer i forvaltning eller eierskap.

Eksempler kan være å foreslå beplantning på områder som i dag er parkeringsplasser, eller å gjøre endringer på områder som kommunen forvalter, dersom dette er til beste for helheten. Det er viktig at styret til enhver tid vurderer og avgjør om de ønsker å endre forvaltningen av fellesrommene for å gjennomføre nye tiltak.



En grønn plan

Beplantningen er en grunnpilar i hagebyen. Den gir området sin unike identitet, understøtter bygningsmiljøets romlighet og struktur, og bidrar til biologisk mangfold både i form av planter og dyreliv.

Vi foreslår å utvikle et overordnet men konkret vegetasjonskonsept som definerer prinsipper for bevaring og utvikling av vegetasjonen.

Konseptet skal sette klare mål og rammer for bevaring og utvikling av beplantningen, og det skal kunne brukes når vegetasjon må skiftes ut eller justeres. Det forutsettes at løpende skjøtsel bidrar til å opprettholde kvaliteten på dagens anlegg, og vegetasjonskonseptet bygger på dette, men omfatter ikke skjøtselstiltak i eksisterende anlegg.

I utviklingen av et vegetasjonskonsept vil det være naturlig å ta utgangspunkt i Poulssons opprinnelige plan og hva som finnes igjen av denne i dagens anlegg.

Bevaring og rekonstruksjon vil være et viktig fokus, samtidig som planen må ta hensyn til dagens bruk, skjøtsel og samtidens fokus på økt biologisk mangfold, bekjempelse av fremmede arter og klimatilpasning.



Belysning

Belysning spiller en viktig rolle i å skape både trygghet og særpreg i hagebyen. I dag er belysningen dårlig, lite estetisk og mangelfull, preget av synlige kabler i luften, gamle lyktestolper fra 60-tallet og manglende sekundærbelysning for bakkeplan.

Flere faktorer i bygningsmiljøet påvirker hvordan belysning kan og bør implementeres. Inngangspartiene er for eksempel forskjellige, da de ble bygget på ulike tidspunkter med varierende budsjetter. Historisk gatebelysning er ikke bevart, men noe av den fasademonterte inngangsbelysningen kan være original.

Det er også viktig å unngå overbelysning. Lysnivåene bør balanseres for å ivareta de grønne kvalitetene som er essensielle for hagebyen, og belysningen skal støtte biologisk mangfold uten å være sjenerende for beboerne. Dette kan oppnås gjennom presise valg av lysposisjoner og lysfordelinger.

Videre må belysningen tilpasses eksisterende beplantning for å unngå konflikter, særlig med trær. Det er viktig å ta hensyn til fundamentering og kabelføring under bakken, samt å unngå fysisk kollisjon mellom lysmaster/-armaturer og trekroner over bakken.

En vurdering av tilstanden til eksisterende belysningsanlegg og muligheten for gjenbruk av eksis-



terende posisjoner er viktig for kostnadsestimering. Asplan Viak, med kompetanse innen RIE, kan eventuelt bidra med rådgivning i prosjektet. Vi anbefaler et overordnet lyskonsept som ivaretar følgende:

- Autentisitet og stedets identitet
- Estetikk og lysform
- Synskomfort
- Universell tilgjengelighet
- Installasjons- og driftshensyn

Sykkelparkering
Sykkel er blitt et stadig viktigere fremkomstmiddel i Oslo, og syklene er både større og flere. Det er derfor et påtrengende behov for å organisere sykkelparkeringen i hagebyen.

Vi foreslår å utarbeide et overordnet konsept for plassering og utforming av sykkelparkering med fokus på:

- Historisk kontekst
- Byantikvarens føringer
- Beboernes behov
- Eksisterende sykkelparkering

En helhetlig og praktisk løsning bør inkludere vurdering av mulige løsninger i både private hager og felleshager.

Et verktøy for borettslaget
Arbeidet skal være overordnet, men samtidig presist og nøyaktig. Arbeidet skal presenteres visuelt på en måte som gjør det enkelt og motiverende å benytte det som gode rammer for hagebyen - uavhengig av hva fremtidige styre og innbyggere opplever som nødvendige funksjoner i borettslaget.



Tilbud

Vardchaugen

PROTOKOLL 2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lille Tøyen Hageby torsdag 15.05.2025 kl. 18:00
- Hasle Kirke.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Sondre Røstgård Klafstad fra OBF ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 65 andelseiere, hvorav 3 er representert med fullmakt.

Vedtak:

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:

Josefine Høeg Sørensen fra OBF ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, referent, Jon Wikene Iddeng og Arild Torvik valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

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 referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Styrehonorar 2024-2025

Vedtak:

Styret honoreres med kr 306 000,-.

4. Orientering

4.1 Utdrag om valgt tilbud om helhetsplan for sykkelparkering, beplantning og belysning

Styremedlem Daniel Johansson Lie orienterer under punkt 2. Årsmelding 2024.

Sykkelparkering: Vi har identifisert behovet for å forbedre sykkelparkeringsmulighetene. Vurderingen inkluderer plassering av nye sykkelstativ og eventuelle takoverbygde områder for å beskytte syklene mot vær og vind. Vi tror dette vil oppmuntre flere til å bruke sykkel som transportmiddel.

Beplantning: I vår vurdering av beplantingen har vi fokusert på hvordan vi kan forbedre det grønne miljøet. Vi ser på muligheten for å plante flere busker og trær som både kan gi skygge og øke trivselen. Det er også vurderinger gjort med tanke på blomsterbed som kan bidra til å lyse opp området.

Belysning: For å øke sikkerheten og gjøre områdene mer tilgjengelige etter mørkets frembrudd, vil vi oppgradere belysningssystemet. Planen inkluderer nye lyspunkter og forbedret belysning rundt sykkelparkeringsområder og stier.

Det siste året har vi jobbet med å ta grep om sykkelparkeringssituasjonen i borettslaget, og i prosessen så styret behovet for en helhetsplan for Lille Tøyen Hageby.

Vi lyste derfor ut en anbudskonkurranse til deltakerne som deltok på workshop før jul, og valgte til slutt å gå for Asplan Viak i samarbeid med Vardehaugen. Vi legger ved deres anbudstekst for en overordnet plan.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om en plan for overvann

Styremedlem Ole Petter orienterte under punkt 2. Årsmelding 2024.

Borettslaget vårt stod ferdig våren 1923, og siden den gang har både bruken av

bygningssmassen og klimaforholdene endret seg betydelig. Opprinnelig ble kjellerne benyttet til toaletter, boder og felles vaskerom. Samtidig ser vi at framtidige klimautfordringer kan føre til økt nedbør og mer overvann, noe som igjen øker risikoen for vanninntrengning i kjellerne.

En særlig utfordring i vårt borettslag er at bygningssmassen i liten grad er drenert, og det er heller ikke etablert effektive vannveier for å lede bort overvann. Dette gjør oss sårbare for en værtype med kraftig regn og smeltevann, noe som kan medføre skader på både bygningssmasse og eiendeler.

For å sikre borettslaget mot framtidige utfordringer har vi derfor engasjert rådgivende ingeniør firma Asplan Viak til å utarbeide en tiltaksplan. Denne skal gi både nåværende og framtidige styrer et solid grunnlag for å håndtere overvannsproblematikken på en systematisk og langsiktig måte. Målet er å finne løsninger som både ivaretar bygningssmassen og sikrer et trygt bomiljø for andelseierne.

Aplan Viak ønsker å starte prosessen i vår og sommer. Ingeniører kommer og kartlegger grunnforhold og mulige vannveier. Beplantning kommer også til å inngå i kartleggingen sammen med Vardehaugen.

Styret vil informere nærmere om framdrift og eventuelle tiltak etter hvert som arbeidet skrider fram.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.3 Klipping av Lindetrær

Styreleder orienterte om under punkt 2. Årsmelding 2024.

Lindetrærne i borettslaget er gamle og verdifulle, og de danner en flott allé langs Tore Hunds vei og Ansgar Sørlies vei. De gjennomgår en tydelig årlig syklus – fra «trollaktige» etter vårklipp, til runde, grønne lunger om sommeren, til å slippe sevje på høsten til beboernes frustrasjon, og til slutt stå som skulpturelle «piggsveis»-trær om vinteren.

I alle år har beboere selv klippet trærne i hagene de disponerer, eller nærmeste naboer har tatt ansvar for de som står utenfor på fellesområdene. Juridisk sett er likevel trærne borettslagets ansvar, spesielt med tanke på HMS og risiko for uhell under klipping.

Lagets advokat Paal Haugaard har kommentert problemstillingen og understreker at dugnadsarbeid ofte innebærer høy risiko. Selv om det er vanlig praksis å utføre slikt arbeid på dugnad for å holde felleskostnadene nede, er det slik at det er borettslagets ansvar dersom ulykker inntreffer og dagens praksis er derfor i strid med gjeldende HMS regler.

Vaktmestertjenesten slik den er nå, har ikke kapasitet til å klippe alle lindetrærne på lille tøyen i tillegg til alle andre oppgaver. Styret vil derfor gjennom vaktmestertjenesten leie eksternt leverandør av slike tjenester for klipping av lindetrærne fra året 2026.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om endring av eksisterende vedtekter

Punkt 4.2 i vedtektene foreslås endret til:

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.

Andelseier har også vedlikeholdsplikt av innvendig deler av vinduer dette gjelder også vedlikehold av sprosper innvendig i dobbelt vinduer.

Borettslaget har ansvaret for selve entredøren til alle leiligheter i felles oppganger, men andelseier har selv vedlikeholdsplikt for låssystemet på entredørene.

Andelseiernes ansvar for vedlikehold og utskifting av vannrør inne i leiligheten gjelder fra stoppekran plassert ved første inntak i leiligheten, eller som er naturlig avgrensning til leiligheten.

Andelseier har ansvar for vedlikehold og utskifting av sluk, samt eventuelt grenrør fra sluk og frem til soilrør. Borettslaget dekker kostnaden i forbindelse med utskifting av 1 sluk i kjelleren, hvis dette ikke er stålsluk. Alle sluk i kjeller skal være stålsluk pga. rotter.

For elektriske ledninger har andelseier ansvar for alle ledninger fra første inntakssikring og videre inn i leiligheten. Vedlikehold og utskifting av sikringsskap påligger andelseier.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseiere har ansvar for at alle vinduer og dører i leiligheten får det nødvendige vedlikeholdet for at disse skal ha så lang levetid som mulig. Maling og utstyr fås av borettslaget.

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.

Punkt 4.4 i vedtektene foreslås endret til:

Bygningssmassen 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. Alle arbeider som krever søknad til plan og bygningsetater i kommunen, skal det skrives kontrakt med borettslaget. Dette gjøres med styret v/ driftsleder.

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 v/driftsleder

All ombygging skal følge gjeldende forskrifter og forhåndsgodkjennes av borettslagets styret v/Driftsleder.

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 v/driftsleder 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.

Forslaget krever 2/3-flertall.

Vedtak:

34 stemte for, 25 stemte mot, og 6 stemte blankt.

Forslaget falt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Det ble foreslått at styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby gis fullmakt til å inngå avtale med Styrehjelp AS om ekstern styreledelse fra Gunn Heggelund i perioden 15. mai 2025 til 14. mai 2027 iht. framlagt avtale.

Valgkomiteen innstilte på Gunn Heggelund som styreleder for 2 år.

Ingen øvrige kandidater stilte.

Vedtak:

Gunn Heggelund fra Styrehjelp AS ble valgt som styreleder for 2 år.

57 stemmer for, 3 stemmer mot og 4 blanke stemmer.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteen innstilte på Pål Otnes, Haralds vei 2 (ny) og Vilde Hjort Batzer, Ansgar Sørli's vei 32 (gjenvalg, men i permisjon første år) som styremedlemmer for 2 år.

Ingen øvrige kandidater stilte.

Vedtak:

Pål Otnes og Vilde Hjort Batzer ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Valgkomiteen innstilte på Nicole Myhrer, Tore Hunds vei 4 som varamedlem i 1 år i forbindelse med at styremedlem Vilde Hjort Batzer er i foreldrepermisjon.

Ingen øvrige kandidater stilte.

Vedtak:

Nicole Myhrer ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen innstilte på Pia Bodahl, Maja Røe Brøten, Jasmina Kemura og Ruth Astrid L. Sæter som valgkomité for 1 år.

Ingen øvrige kandidater stilte.

Vedtak:

Pia Bodahl, Maja Røe Brøten, Jasmina Kemura og Ruth Astrid L. Sæter ble valgt som

valgkomité for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20.35

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Gunn Heggelund, for 2 år

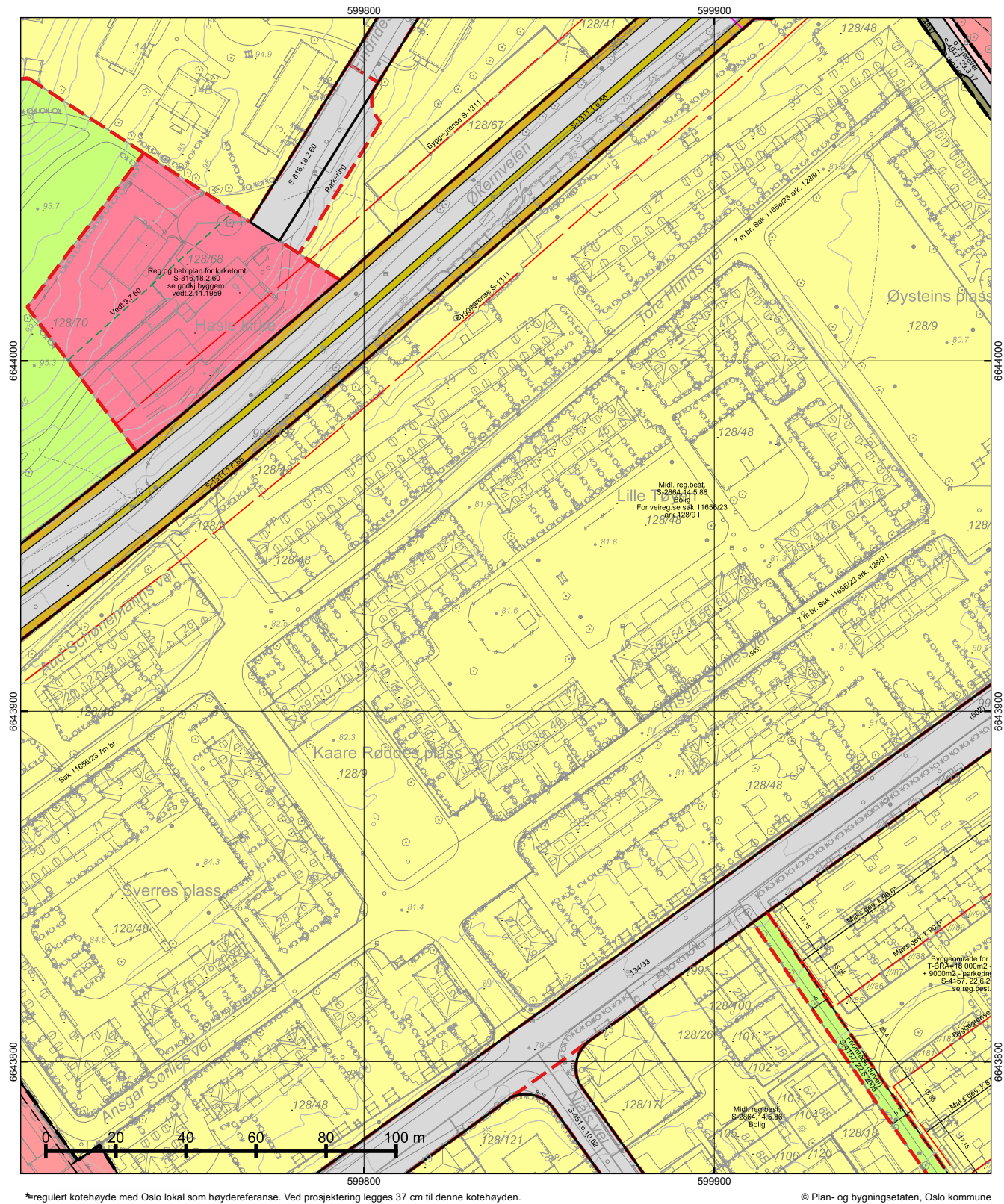
Styremedlem, Daniel Johansson Lie, 1 år igjen
Styremedlem, Vegard Hammerø Mordal, 1 år igjen
Styremedlem, Mariann Helen Olsen, 1 år igjen
Styremedlem, Simen Faye-Schjøll, 1 år igjen
Styremedlem, Vilde Hjort Batzer, for 2 år
Styremedlem, Pål Otnes, for 2 år

Varamedlem, Nicole Myhrer, for 1 år

Protokoll for Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Røstgård Klafstad (sign.)	16.05.2025
Sekretær	Josefine Høeg Sørensen (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Jon Wikene Iddeng (sign.)	16.05.2025
Protokollvitne	Arild Torvik (sign.)	18.05.2025

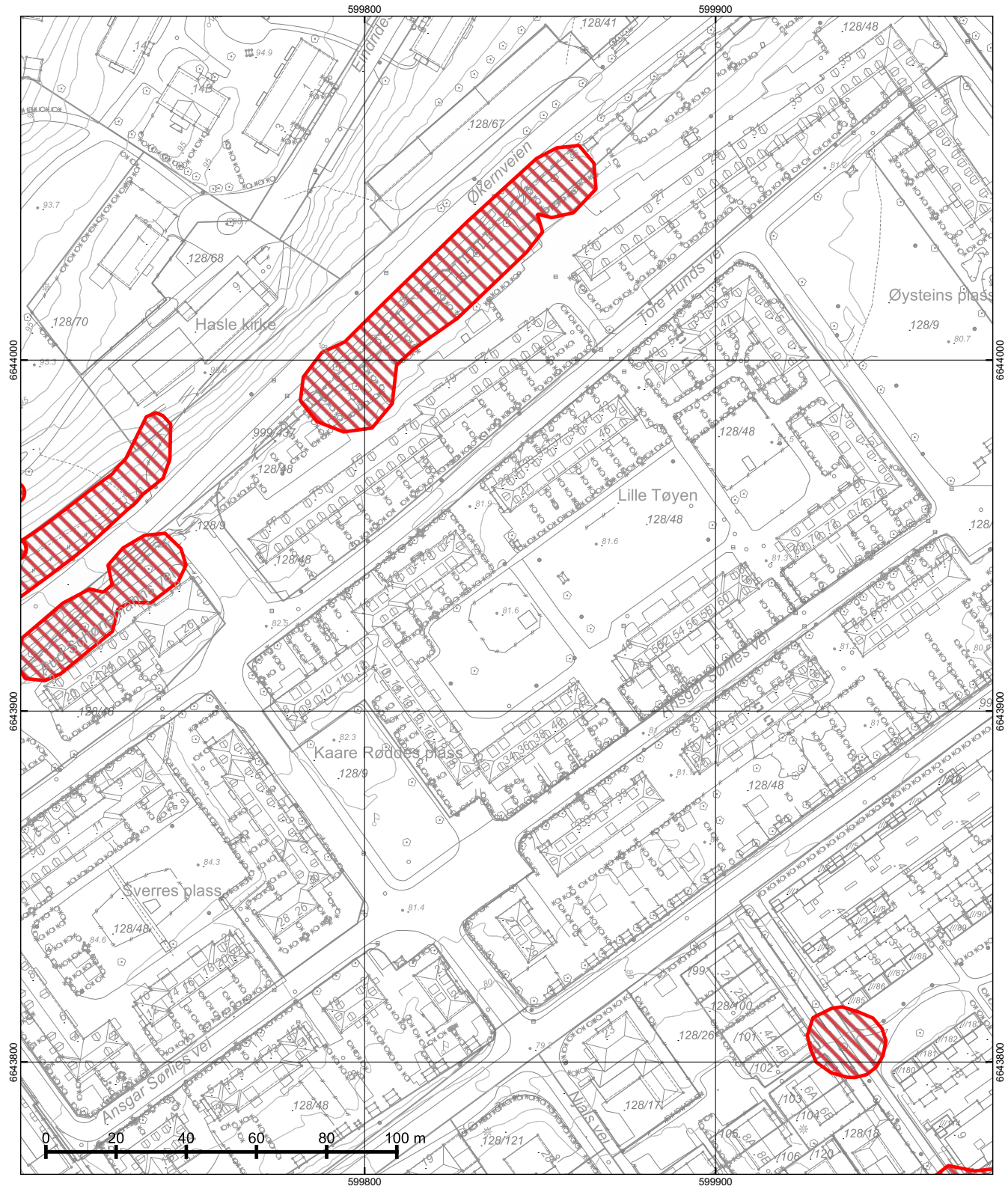


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 04.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 146308/ 86516376	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
	Adresse: TORE HUNDS VEI 20	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 128/48	

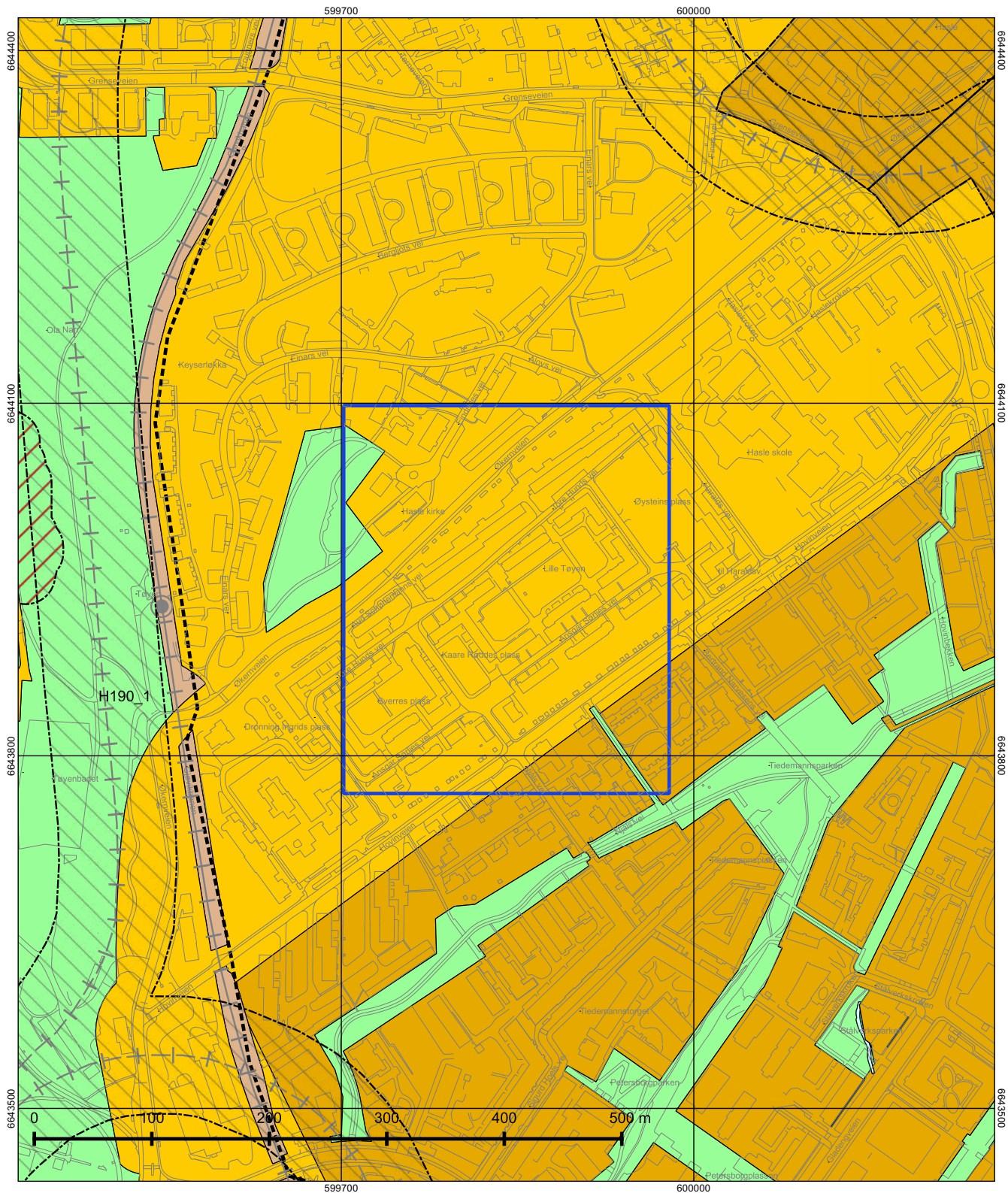
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

1162 - Undervisning1163 - Institusjon2011 - Kjøreveg2012 - Fortau2019 - Annen veggrunn - grøntarealRpBestemmelseGrense311 - Annet veiareal312 - Fortau317 - Offentlig gang-/sykkelvei913 - Formåavgrensning930 - Reguleringslinje964 - Regulert u-gradgrenseFormålgrenseForeløpig planPlangrense (gammel lov)Plangrense (ny lov)Regulert eiendomsgrenseByggegrenseByggegrenseFrisiktlinjeMåle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 04.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 146308/ 86516376 Adresse: TORE HUNDS VEI 20 Gnr/Bnr: 128/48	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV Kommentar:	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo
Dato: 04.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146308/86516376
Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030
Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262
Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled

Fjernveg (tunnel)

Fjernveg

Markagrense

Plangrense

Sporveg (tunnel), fremtig

Sporveg (tunnel), eksisterende

Sporveg, eksisterende

Sporveg, fremtidig

Jernbane (tunnel), fremtidig

Jernbane (tunnel), eksisterende

Jernbane, eksisterende

Turvei

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

T-banestasjon (ikke juridisk)

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

Eksisterende kollektivknutepunkt

Fremtidig kollektivknutepunkt

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

198

199

Nabolagsprofil

Tore Hunds vei 20 - Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 291 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hasle kirke Linje 60	3 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.5 km
Hasle Linje 5	12 min 0.9 km
Sofienberg Linje 17	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 748 elever, 32 klasser	8 min 0.6 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	12 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	14 min 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	15 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	15 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	23 min 1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

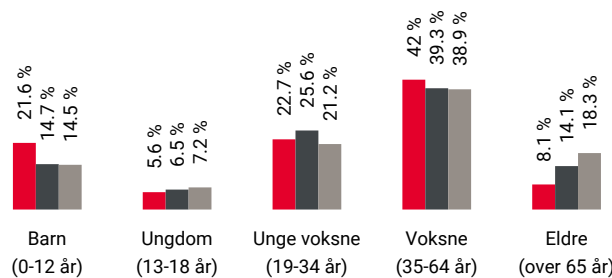
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Keyserløkka barnehage (3-5 år) 36 barn	7 min 0.5 km
Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Normannsløkka barnehage	8 min

Dagligvare

Joker Tiedemannsbyen Søndagsåpent	7 min 0.5 km
Rema 1000 Hovin	8 min

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



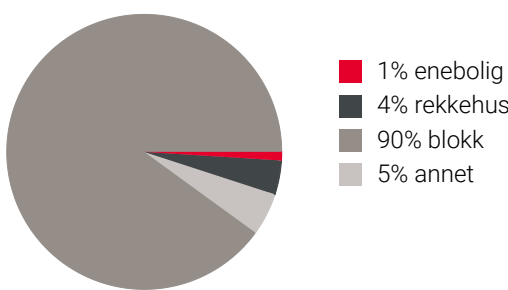
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Lille tøyen Ballspill	3 min 0.2 km
Ola narr balløkke Ballspill	9 min 0.6 km
SATS Hasle	10 min
Fresh Fitness Ensjø	11 min

Boligmasse



«Fantastisk sted å bo med barn!»

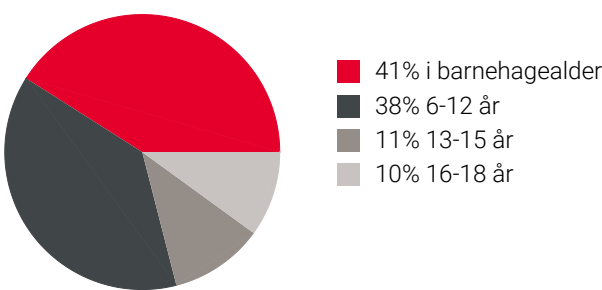
Sitat fra en lokalkjent



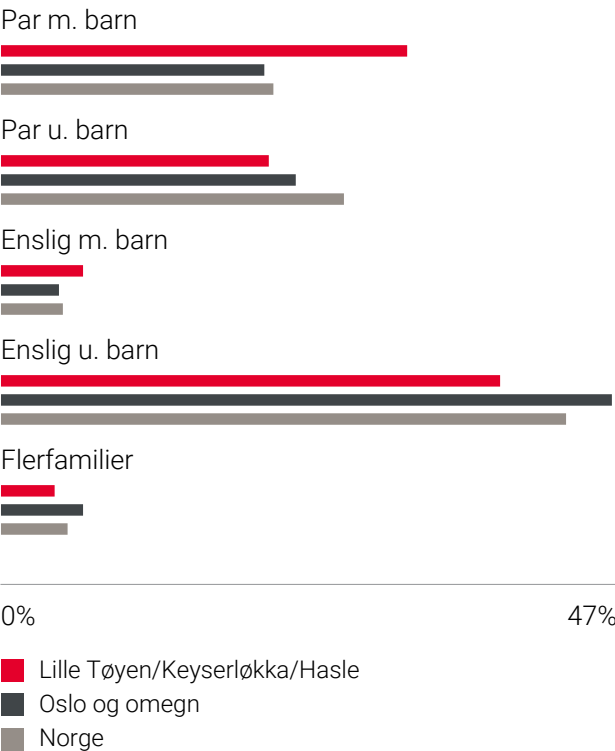
Varer/Tjenester

Hasle Torg	10 min
Vitusapotek Hasle Torg	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

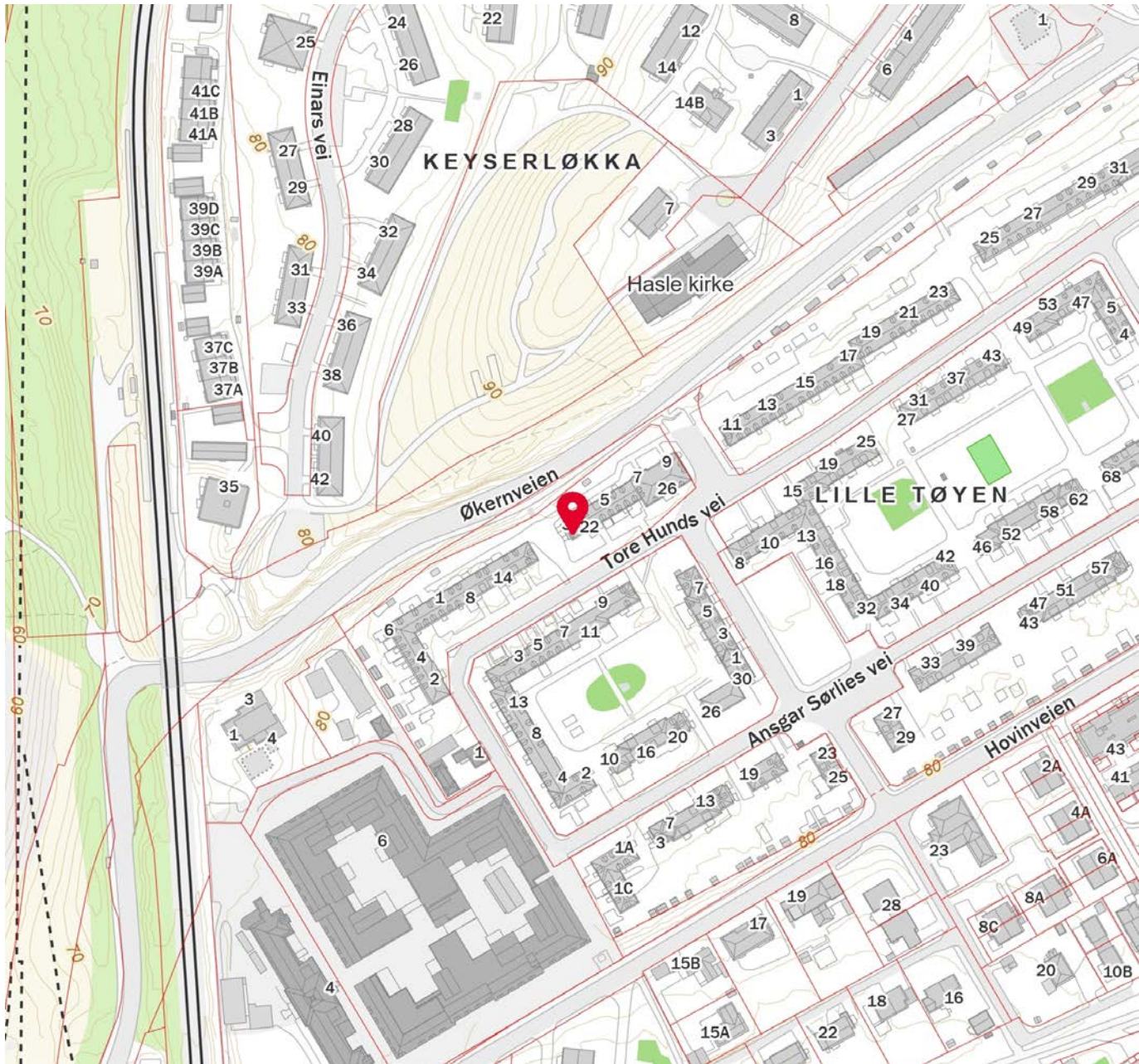


Familiesammensetning



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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. 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.

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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tore Hunds vei 20
0576 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Stein Christian Dykesteen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre