

aktiv.





Jurist / partner / daglig leder

Stein Christian Dykesteen

Mobil 489 92 003

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

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 16 900 000,-

Fellesgjeld: Kr 52 257,-

Omkostn.: Kr 9 796,-

Total ink omk.: Kr 16 962 053,-

Felleskostn.: Kr 5 408,-

Selger: Aina Evensen Helme

Per Christian Evensen

Helme

Salgsobjekt: Andelsleilighet

Eierform: Andel

Byggeår: 1918

BRA-i/BRA Total 132/132 kvm

Tomtstr.: 54563.7 kvm

Soverom: 3

Antall rom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 128, bnr. 48

Andelsnr.: 198

Oppdragsnr.: 1006260069

LILLE TØYEN HAGEBY - Lyst townhouse over fire plan med direkte utgang til herlige uteområder

Drømmer dere om et lekkert townhouse med flotte grøntområder?

Her får dere et gjennomgående hjem over fire plan med utgang til grøntområder på begge sider av boligen, beliggende i hjertet av Lille Tøyen Hageby - et av Oslos mest populære, grønne og sjarmerende borettslag. Her bor dere rolig og tilbaketrukket til i frodige omgivelser, bare en kort rusletur fra sentrum.

- Tiltalende rekkehus over 4 etasjer med strålende intern beliggenhet
- Frodig, skjermede grøntområder med fint utsyn og sol hele døgnet
- Gjennomgående med originale detaljer som bjelker og tregulv
- Moderne vedovn for varme og hygge
- Hems på loftet
- Gjennomtenkt, smart og fleksibel planløsning
- To bad
- Store vindusflater sørger for mye naturlig lysinnslipp
- Godt med lagringsglass i boder
- Barnevennlig



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	49
Egenerklæring	122
Energiattest	224
Nabolagsprofil	229
Budskjema	238





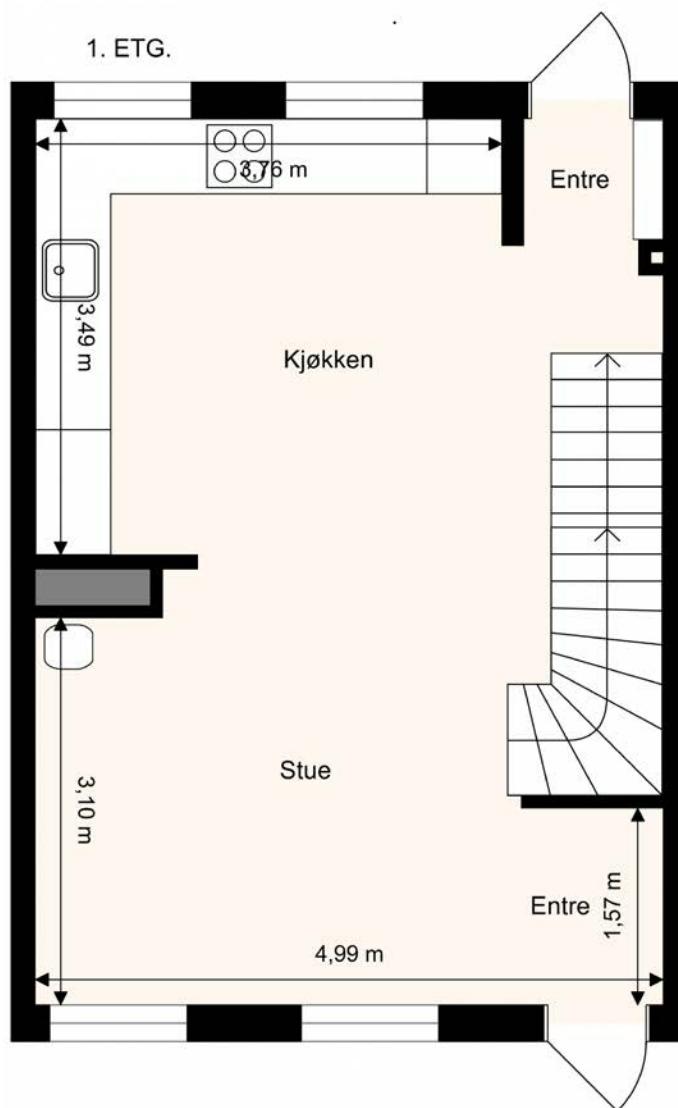








Rune Kristiansen Takst AS
Tore Hunds vei 8. Oppdrag 25143



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tørermester, 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 målereglar. 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.





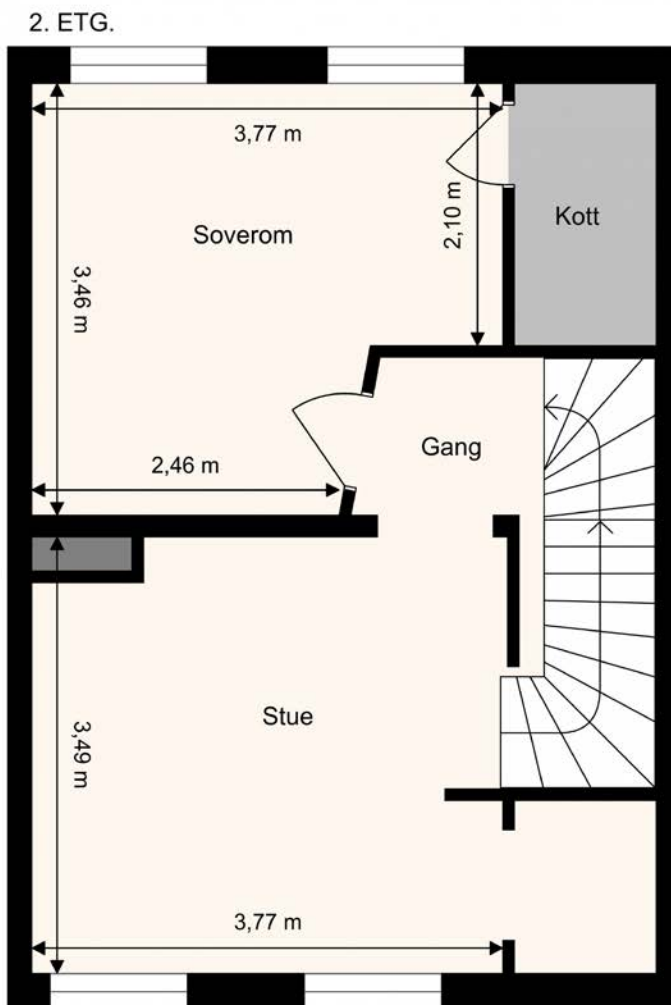








Rune Kristiansen Takst AS
Tore Hunds vei 8. Oppdrag 25143



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tørrermester, 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.



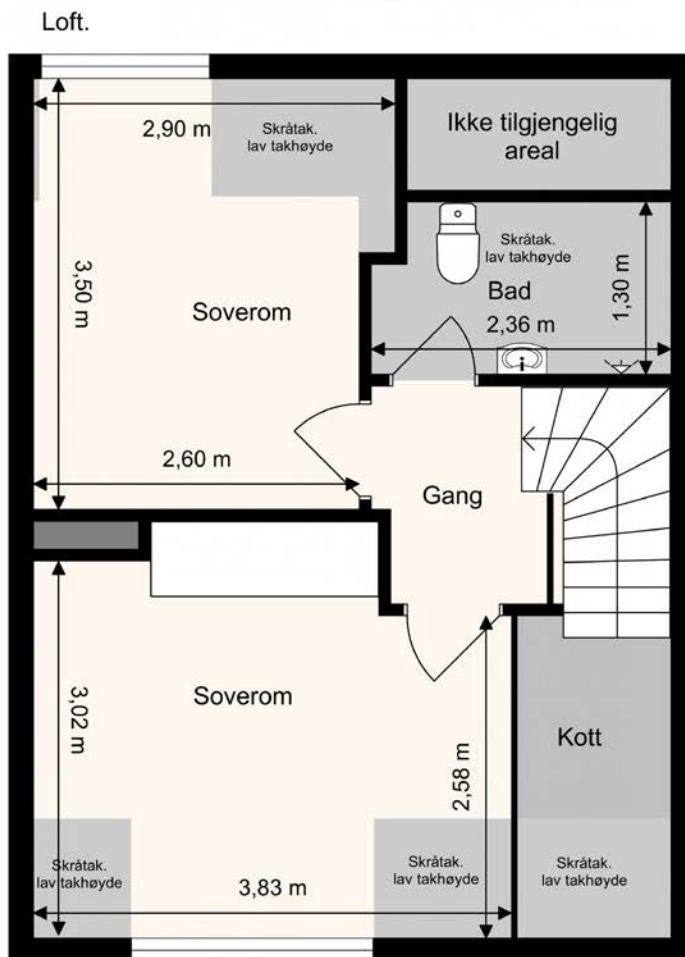








Rune Kristiansen Takst AS
Tore Hunds vei 8. Oppdrag 25143



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.









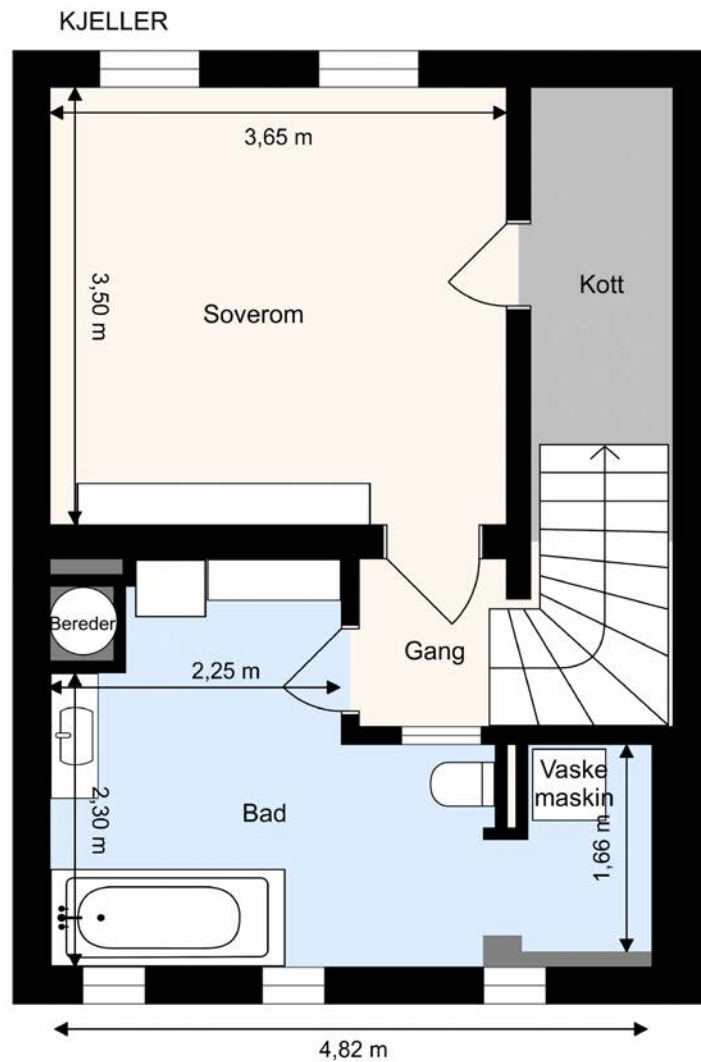








Rune Kristiansen Takst AS
Tore Hunds vei 8. Oppdrag 25143



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

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

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















Rune Kristiansen Takst AS
Tore Hunds vei 8. Oppdrag 25143



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 målereglar. 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.

















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 132 kvm

BRA totalt: 132 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 35 kvm Bad, gang, soverom, kott

1. etasje

BRA-i: 36 kvm Kjøkken/stue

3. etasje

BRA-i: 36 kvm Gang, soverom, stue

4. etasje

BRA-i: 25 kvm Loftetasje: Bad (ikke målbart areal), gang, soverom 1, soverom 2, kott

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 140 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Bad på loft (8kvm) er ikke av målbart areal (ALH)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i 1. etg. er målt til ca. 265 cm.

Takhøyde i soverom i kjeller er målt til ca. 210 cm. under takbjelker.

MERK: Badet på loftet er ikke medtatt i rom-oppsettet for BRA-i. Dette bemerkes at rommet har marginalt for lite takhøyde for å være et målbart areal.

Rommet blir allikevel tilstandsvurdert. For å få med beskrivelsen og tilstandsvurdering av badet i rapporten, må jeg sette rommet opp under rom oversikten for BRA-i, selv om det ikke er et målbart rom.

Arealet til dette badet er IKKE tatt med i BRA-i for etasjen.

(Grunnet programvarens begrensninger, er dette eneste måten å løse dette på.)

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

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

Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling/beskrivelse av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et oppholdsrom, selv om rom ikke er formeldt byggemeldt/godkjent.

I denne boligen er innredning til dagens bruk av kjeller med bad og soverom, ikke byggemeldt eller godkjent.

Det er heller ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Opprinnelig var kjeller bestående av bodarealer m.m.

Det er satt inn større vinduer i soverommet, som tilfredsstillt krav til rømningsvei.

Hvilke krav som kan bli stilt fra Plan- og Bygningsetaten ved en evt. byggesøknad/bruksendring av kjeller, er ikke vurdert i denne rapporten.

Innredning av kjeller stemmer ikke med de opprinnelige byggetegningene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

54563.7 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Festeavgift for hele brl budsjettert for er 2025 kr. 770 000,-. 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:

742 060,-

Beliggenhet

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

Hagebyens egenart

Lille Tøyen Hageby ble tegnet av arkitekt Magnus Poulsson, og stod ferdig i 1922. Hagebymodellen, som også har inspirert utbyggingen av Ullevål Haveby, var basert på ideer hentet fra England. Dette gjenkjennes ikke minst på arkitekturen. Tanken var å skape bedre bo- og levevilkår for byens arbeidere i form av lav bebyggelse med god plass og store, grønne arealer mellom bygningene. Hagebyen fremstår i dag som en frodig og landlig idyll. Området er kjent for sin skjermede og tilbaketrukne beliggenhet sentralt i Oslo med flotte parkanlegg, lekeplasser, fotballbane, basketballbane, skøytebane og fine 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 treningssstudio. 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
- Teglvirket barnehage

- Stålverkskroken barnehage
- Kulturparken barnehage
- Keyserløkka barnehage
- Bellevue barnehage

Skolekrets

Skoler

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

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus/lavblokk-bebyggelse oppført i ca. 1918.

Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

Yttervegger: Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket/slemmet tegl.

Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Etasjeskillere: Tre-bjelkelag.

Tomteforhold

Utvendig fuktsikring/drenering fra byggeåret, 1919.

Fuktsikring/drenering er nå over 100 år.

Vinduer

1. og 2. etg: Vinduer fra ca. 1994 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

Kjeller: Vinduer i soverom fra 2004, med 2-lags isolerglass. Eldre vinduer i bad med 2-lags isolerglass. Disse ser ut til å være fra 1970-1980-tallet.

Loftsvinduer fra ca. 1996 med 2-lags isolerglass, samt et ekstra utvendig glass/ramme.

Dører

Boligen har to stk. inngangsdører. En på hver side av bygget.
En dør ble byttet i 2024, i regi av Borettslaget.
Den andre døren er av eldre dato, fra 1982.

Markterrasse

Boligen har en markterrasse i trekonstruksjon, på ca. 15 kvm.
Denne ble byttet i 2024.
Selger opplyser at det er støpte fundamenter for uteplassen.

Hellelagt uteplass

Hellelagt uteplass på inngangssiden. Denne ble etablert i 2011

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18.05.2026 av Rune Kristiansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Pablo Rør VVS 995289490

Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av bad

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Elektro Service Michal Oginski 995995830

Beskrivelse av arbeidet: Eletrikerarbeid i forbindelse med renovering av bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, badet ble revet helt ned og bygget opp fra grunnen av med ny planløsning.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Husker ikke navnet på den som gjorde det

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn ny peisovn

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja, overspenningsvern var feilinstallert da sikringsskapet ble installert og ble byttet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja, faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Elajo installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Overspenningsvern ble byttet.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Elajo installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap ble byttet, og elektrisk anlegg på kjøkken og i kjeller ble byttet.

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja, radonlab AS gjennomførte målinger, og Radonlab AS installert radonsug i huset i 2010. Det ble gravd en radonbrønn og pumpen trekker ut tilsig fra grunnen gjennom rør til i pipe over tak.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider

Innhold

Drømmer dere om et lekkert townhouse med komfort og flotte grøntområder? Her har du muligheten til å virkelig skape ditt eget drømmehjem!

Her får dere et gjennomgående hjem over fire plan med utgang til grøntområder på begge sider av boligen, beliggende i hjertet av Lille Tøyen Hageby - et av Oslos mest populære, grønne og sjarmerende borettslag. Her bor dere rolig og tilbaketrukket til i frodige omgivelser, bare en kort rusletur fra sentrum.

- Tiltalende rekkehus over 4 etasjer med strålende intern beliggenhet
- Frodig, skjermede grøntområder med fint utsyn og mange soltimer
- Gjennomgående originale detaljer som bjelker, tregulv og malte teglvegger
- Moderne vedovn for varme og hygge
- Gjennomtenkt, smart og fleksibel planløsning
- To bad

- Store vindusflater sørger for mye naturlig lysinnslipp
- Godt med lagringslass i boder
- Barnevennlig

Første etasje:

Lys og innbydende entré med parkettgulv som gir et varmt uttrykk. Herfra ledes du videre inn til stue og kjøkken med åpen planløsning og store vindusflater som gir en luftig og sosial atmosfære. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og er praktisk utformet med god arbeidsflyt, i åpen forbindelse med spisestuen. Planløsningen er delt inn i naturlige soner med plass til både spiseplass og en hyggelig sofakrok. I stuen er det etablert peisovn som gir både varme og god stemning. Etagens har inngang fra begge sider, og stuedelen vender mot et skjermet og trivelig uteområde.

Andre etasje:

Stuen i 2. etasje er et lyst og fleksibelt rom med gode møbleringsmuligheter. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir et behagelig utsyn mot omkringliggende grøntområder. I hjørnet av stuen finnes en delvis skjermet krok, egnet som arbeidsplass eller til hobby. Soverommet er romslig og behagelig, med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblering. I tilknytning til rommet er det en innvendig bod med praktisk oppbevaringsplass.

Loftetasje:

Velkommen opp til boligens loftetasje! Hele etasjen er ombygget og godkjent i samsvar med dagens planløsning. Loftetasjen består av to soverom og et badrom. Her finner du sjarmerende detaljer som synlige trebjelker, matchende tregulv og malte teglvegger, som gir et varmt og karakterfullt uttrykk. Soverommene viderefører den gjennomgående stilen i etasjen, med originale og harmoniske detaljer. Det er god plass til både seng og skrivebord, og adkomst til hems via stige. Hemsene er en ekstra hyggelig detalj som gir gode muligheter for lek og bruk, spesielt for barnefamilier. Badet er funksjonelt innredet med dusjhjørne, klosett og servant med overspeil.

Kjellerplan:

Fra stuen har du adkomst til boligens kjelleretasje. Her ligger et rom som opprinnelig er byggemeldt som bod, og som derfor ikke er godkjent som soverom eller varig oppholdsrom. Rommet har likevel gode kvaliteter med gode garderobeløsninger og rikelig med plass til innredning og lagring. I underetasjen finner du også et romslig og innbydende bad med en luksuriøs atmosfære. Badet er innredet med badekar med hånddusj, klosett og servant med underskuffer og overskap. I tillegg er det en romslig garderobeløsning med speilfronter, samt en skjermet sone med plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Uteområdet:

Boligen har uteområder på begge sider, som gir flere soner og gode muligheter for å

følge solen gjennom dagen. På fremsiden finner du en skjermet sone med direkte utgang fra boligen, mens baksiden byr på en større uteplass som fungerer som en naturlig forlengelse av stuen. Her åpner det seg et lunt og grønt uterom som inviterer til rolige morgener, sosiale ettermiddager og lange sommerdager ute. Den praktiske utformingen gjør det enkelt å flytte seg mellom inne- og utearealer, noe som særlig kommer til sin rett på varme dager når måltidene gjerne nytes utendørs.

Standard

Boligen går over 4 etasjer der loft og kjeller er bygget ut og tatt i bruk. Resultatet er en flott og gjennomtenkt hagebybolig. Den fremstår som velholdt. Boligen er holdt i tidsriktige, lyse farger. Dagens eiere gjort omfattende utbedringer i sin eiertid. Loftet er innredet i regi av en tidligere eier, det er byggemeldt og godkjent med ferdigattest fra 1997. Det gjøres særskilt oppmerksom på at boligens planløsning avviker fra byggetegninger i kjeller. I denne boligen er innredning til dagens bruk av kjeller med bad og soverom, ikke byggemeldt eller godkjent.

Det er heller ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Opprinnelig var kjeller bestående av bodarealer m.m, se vedlagte byggetegninger og informasjon under punktet "ferdigattest".

Innvendige overflater

Tak: Malte flater. Malt panel.

Vegger: Malt murpuss. Tapet. Malte flater. Malt panel.

Gulv: Originale tregulv. Furugulv. Malte tregulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Loft:

Soverom 1: Ca. 3 cm. skjevhet registrer.

Soverom 2: Ca. 4 cm. skjevhet registrert.

2. etg:

Soverom: Ca. 3 - 3,5 cm skjevhet registrert.

Stue: Ca. 2,5 - 3 cm. skjevhet registrert.

1. etg:

Ingen skjevheter over 1,5 cm. registrert.

Kjeller:

Ca. 3 cm. skjevhet registrert i den lille gangen

Pipe og ildsted

Ildsted: Vedovn montert i stue/kjøkken i 1. etg.

Pipe: Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14. Det ble da satt inn stålrør i pipen.

Rom under terreng

Det skal gjøres kontroll av utforede kjellervegger. I denne kjelleren er kun yttervegger i bad foret ut.

Vegger i dusjsone er foret ut og flislagt. Øvrig yttervegg er foret ut og kledd med

gipsplater som er malt.

De andre ytterveggene/grunnmur, er ikke utført, og er kun malt. Dette er en god løsning da man vil ha oversikt over veggene og omfang av fukttilgang.

Innvendige trapper

Innvendige vangetrapper i tre.

Eldre trapp til kjeller. Nyere trapp fra 2015, mellom 1. etg. til 2. etg.

Bad på loft (ikke målbart areal)

MERK: Selv om badet har marginalt for lite takhøyde for å være et målbart areal, blir badet beskrevet/tilstandsvurdert.

Badet ble oppusset/etablert i 1996/97, da loftet ble utbygget. Dette ble utført i regi av tidligere eier.

Badet er oppbygget med fliser på gulv.

Fliser og panel på vegger.

Panel i tak.

Sanitærutstyr med dusj, servant og gulvstående klosett.

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra trappeoppgang.

På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Selger opplyser at badet har vært i jevnlig bruk den senere tid.

Bad kjeller

Dette badet ble oppusset/modernisert i 2013.

Overflater vegger og himling bad kjeller

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

(Downlights blir ikke demontert for kontroll, i.h.t gjeldende regelverk.)

Veggoverflater: Fliser og malte flater.

Overflater gulv på bad kjeller

Fliser.

Er det fall mot sluk: Badet har to stk. sluk, og det er fall mot begge slukene.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Sluk, membran og tettesjikt bad kjeller

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Hovedsluk plassert under badekaret, samt hjelpesluk ved vaskemaskin.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Nei, det ligger under badekar, og har derfor begrenset tilgang.

Type gulvmembran: Det er i beskrivelse av badet opplyst at det er benyttet en smøremembran på gulvet.

Alder: Fra 2013.

Type veggmembraner: Det er i beskrivelse av badet opplyst at det er benyttet en smøremembran på veggene.

Alder: Fra 2013.

Sanitærutstyr og innredning bad kjeller
Badekar, veggmontert klosett, servant/servantskap, og plass/opplegg for vaskemaskin.

Tilleggende konstruksjoner våtrom bad kjeller
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.
Dusjone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på yttervegg og mot naboileilighet og mot wc. Veggene er i murkonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Overflater og innredning kjøkken
Kjøkken: HTH kjøkkeninnredning. I hovedsak fra 2007. To skapskrog fra 2026.
Alder: Fra 2007.
Fronter: Nye fronter på underskap fra 2026.
Benkeplate: Stein benkeplate.
Oppvaskkum: Underlimt oppvaskkum.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Plass for Side-by-side kjøøl/frys.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn/koketopp.
Kullfilterventilator.

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.
Er det montert montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Avtrekk kjøkken
Er det avtrekk fra kjøkken: Ja, det er montert kullfilterventilator.

Vannledninger
Inngående kontroll/vurdering av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Da jeg ikke innehar denne kompetansen, blir vurderingen utført med en visuell kontroll.
Innvendig rør-opplegg i boligen med dels rør i rør opplegg fra 2013, dels med eldre kobbe-rør.
Rør i rør opplegget er ført til samlestock, plassert inne i innkassing i bad i kjeller.
Hvor er hoved-stoppekran plassert: Det er tilgang til stoppekran bak luke under servantskap i bad i kjeller.

Avløpsrør
På de synlige delene av avløpsrørene, er det byttet til plast avløps-rør. Avløps-rør til bad er også byttet.
Plast avløpsrør blir vurdert til TG-1.

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til boligen: Spalteventiler i vinduer.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja, det er ventil i luftepipe i stue/kjøkken.

Er det avtrekksventil fra bad i på loftetasje.: Ja, det er en ventil i yttertak.

Er det avtrekksventil fra bad i kjeller: Ja, det er en ventil i vindu.

Er det avtrekk fra loft: Nei.

Er det luftespalte i dører til bad: Nei, i dør til bad i loftetasje er det ikke luftespalte.

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

Det er begrenset avtrekksventilasjon i boligen.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Fra 2013.

Plassering: Inne i innkassing i bad i kjeller.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Berederen er plassert i et rom med sluk.

Kontroller el-tilkobling: El-tilkoblingen er oppgradert med fast tilkobling, etter el-kontroll.

Berederen er fra 213, og er nå ca. 13 år gammel. Den vurderes derfor til TG-1.

MERK: For å komme til berederen for utskifting e.l. må det gjøres inngrep i innkassingen.

Elektrisk anlegg

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

Ja

Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon/lov til å vurdere av et el-anlegg. 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/utbedringer av el-anlegg.

Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evt. er utført.

Jeg har ikke autorisasjon/lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.

Evt. avvik fra vår sjekklister skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for alle utførte el-arbeider i leiligheten.

I stue/kjøkken ble det registrert at det er både jordet og ujordet stikkontakt i samme rom.

Se forenklet kontroll i tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven.

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:

Taktekking

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Forventet brukstid for betong-takstein er ca. 50-60 år.

Vurdering: Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Vurdering: Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Dette taket er nå ca. 30 år og vurderes til TG-2.

Konsekvens: Vedlikehold/omlegging av takene faller i følge husordensreglene inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Forhold med takene blir da vurdert av borettslaget.

Taktekking skal i følge gjeldende instruks beskrives/tilstandsvurderes, selv om borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Takbjelke ført igjennom takoverflate/diffusjonssperre. Takbjelke ført igjennom takoverflate/diffusjonssperre i våtsone.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, og oppbygning er derfor ikke visuelt synlig.

Det er taksperrer som går i gjennom takoverflate og dampsperre m.m.

Dette er erfaringsmessig punkter som kan være vanskelig å få helt tett.

Det er også gjennomføring av takbjelker i tak i bad, som er ekstra fukt utsatt.

Dette forholdet blir vurdert med TG-2 i rapporten for å belyse at dette er en risikokonstruksjon, og det kan være mulighet for fuktskade hvis det ikke er gjort tilstrekkelig tetting.

Konsekvens: Hvis det er luftlekkasje fra loftet og opp i takkonstruksjonen, kan dette medføre kondens fare, og fare for skjulte fuktskader.

Hvordan utførelse av isolasjon, dampsperre, m.m. er utført, er derfor ikke mulig å kontrollere uten større inngrep. Dette blir ikke gjort i denne rapporten.

Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

Vinduene i 1. og 2. etg. er over 30 år, og har noe bruks/værslittasje,

De gamle vinduene i kjeller er fra 1970-1980 tallet.

Vinduene vurderes til TG-2.

Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.

Man må være klar over at eldre vinduer ikke har samme isolasjonsevne/tetthet som moderne vinduer.

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

Dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Den gamle døren fra 1982, har bruks/værslittasje, og vurderes til TG-2.

Konsekvens: Døren fungerer med dagens bruk. men man må være klar over at gamle dører ikke har samme tetthet/isolasjonsevne som nye dører.

Hellelagt uteplass

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Noe ujevnheter på belengingsstein.

Avviket gjeler at det er registrert noe ujevnheter i belegningssteinen.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Innvendige overflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

På vegger og tak er det ingen vesentlige avvik som er registrert.

Gulv: De gamle tregulvene har noe brukslitasje og ujevnheter. Gulv i 2. etg. Det er noe gyng registrert bl.a. i stuen. Kjeller: Det er noe gyng/knirk i gulv i soverom.

Konsekvens: Forholdene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Rom under terreng

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er i andre steder i kjeller, registrert at det er fukt i grunnmuren. Mest i nedre del.

Dette tyder på manglende/ikke fungerende utvendig fuktsikring.

Da det er registrert fukt i grunnmur andre steder, må man anta at det også er fukt bak de utforede kjellerveggene i badet.

Det ble benyttet elektromagnetisk fuktindikator på flislagt del ved og rundt badekar. Det ble da registrert høyere utslag på nedre del av vegger, enn lengre opp. Dette tyder på at det kan være fukt som er lukket inne bak de utforede og flislagte veggene.

En slik fuktindikator gir ingen eksakt fasit, og det er alltid noe usikkerhet rundt målinger med denne type måleinstrument.

Om de registrerte verdier kommer fra ikke fungerende drenering, ikke tilfredsstillende membran, eller en kombinasjon av dette, er ikke mulig for meg å gi et eksakt svar på.

Det er som nevnt, registrert at det er fukt i grunnmuren. Om denne fukten har forårsaket skade/råte bak de flislagte veggene, er ikke mulig å konstatere uten større inngrep i badet.

Det ble gjort hulltaking i yttervegg ved vaskemaskinen. Det ble her ikke avdekket at det var oppstått fuktskader.

Men dette er kun resultatet av denne konkrete målingen på dette stedet. Hvordan forholdene er på yttervegg i badet for øvrig, er ikke kjent.

Konsekvens: Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak til fukt bak de utforede og flislagte veggene i badet, da det er registrert forhøyede fuktverdier og det foreligger risiko for skjulte fukt- og råteskader. Konsekvensen av å lukke inn fukt i veggkonstruksjoner i kjeller er at det kan utvikle seg skader, som råte og mugg, noe som kan medføre utbedringer og redusert inneklime.

Overflater gulv på bad i kjeller

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er montert et badekar over hovedsluk. Det er derfor ikke tilgang til måle eksakt om det er tilfredsstillende fall mot dettes sluket hvis det skal dusjes direkte på gulvet.

Konsekvens: Det forutsettes at det fortsatt benyttes badekar, Skal det dusjes direkte på gulvet, må man kontrollere om det er nok fall mot dette sluket.

Det er registret bom/hullyd i flere gulvfliser. Det er også registrert at enkelte fliser har antydning til å være løse.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning. Men på sikt kan forholdet utvikle seg. Dette vil dog ikke påvirke badets tetthet.

Sluk, membran og tettesjikt på bad i kjeller

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Hovedsluk plassert under badekar som er fuget fast. Hovedsluk under badekar.

Hjelpesluk i bad.

Avviket gjelder plassering av sluk. Hovedsluket ligger under badekar som er limt fast.

En sokkel på badekaret kan fjernes, men dette gir kun begrenset tilgang til rensing og kontroll av sluket. Begrenset tilgang til sluk vurderes til TG-2.

Konsekvens: Begrenset tilgang til sluk medfører økt risiko for at sluket ikke blir tilstrekkelig vedlikeholdt og renset.

Sanitærutstyr og innredning på bad i kjeller

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av innbygget klosett-sisterner og mulighet for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

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

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

I dette badet er det etablert en slik spalte, men gulvet inne i innkassingen ligger lavere enn gulvet i badet for øvrig.

Konsekvens: Evt. mindre lekkasjer fra innbygget sisterner, er ikke sikkert vil bli oppdaget.

Avtrekk på kjøkken

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

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

Konsekvens: Kullfilterventilator vil ikke ha samme effekt som et moderne avtrekks anlegg med mekanisk/balansert ventilasjon.

Vannledninger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder på de eldre kobber-rørene.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir dette vurdert med TG-2 i rapporten.

Kobberrørene er av eldre dato. og vurderes derfor til TG-2.

Deler av kobberrørene er lagt inne i vegger, og er derfor ikke lett utskiftbare.

Det er ikke kursoversikt over de ulike rørkursene ved samlestock for rør i rør opplegget..

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet da det ikke er opplyst om, eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

På eldre rør-opplegg kan det oppstå akutte lekkasjer.

Avløpsrør

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Plast avløps rør i boligen

Avviket gjelder avløps-rørene som er nedstøpte i gulvet i kjeller.

Det er ikke kjent om disse er skiftet ut eller om de er av eldre type.

Det settes TG-2 for å belyse dette.

Konsekvens: Nærmere kontroll av de skjulte avløps-rørene anbefales for å avgjøre om disse er av gammel type.

Hvis disse rørene er av gammel type, har disse begrenset levetid og må man påregne oppgraderinger.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

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

Det er ikke avtrekk fra loftsetasje.

Konsekvens: "Forurenset"/brukt luft vil ikke bli ventilert bort fra etasjen. Det bør vurderes å etablere avtrekk fra etasjen.

Er det etablert luftespalte i dør til bad i 2. etg: Nei.

Det skal være en luftespalte i døren for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk fra leiligheten.

Konsekvens: Manglende luftespalte kan redusere effekten på ventilasjonen.

I bad i kjeller er innvendig ventil til luftedel av pipen blendet/tettet inn i innkassing for bereder.

Det er i stede satt inn en elektrisk drevet ventil i vindu i badet.

Konsekvens: For å få avtrekk fra etasjen, og ikke bare fra badet, må denne ventilen være i konstant drift.

MERK: Det er ikke gjort beregninger om dette vil være nok avtrekksventilasjon for etasjen.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Nærmere kontroll av avtrekksventilasjonen i boligen bør utføres.

Utbedringer bør påregnes for å bedre avtrekksventilasjonen/luftutskiftingen.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer på loft

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Loftsvinduene har div. råteskader og vurderes til TG-3

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Selger opplyser at Borettslaget bekrefter at loftsvinduene er satt opp for utskifting i Borettslagets regi, i løpet av de nærmeste årene.

Det settes et kostnadsestimat for dette, selv om dette blir dekket av Borettslaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

Hvis det måles 1,5 - 3 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

Hvis det måles over 3 cm. skjevhet totalt i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.

Hvis det måles over 2 cm skjevhet på en avstand på 2 meter eller mindre, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.

Loft:

Soverom 1: Ca. 3 cm. skjevhet registrert.

Soverom 2: Ca. 4 cm. skjevhet registrert.

2. etg:

Soverom: Ca. 3 - 3,5 cm skjevhet registrert.

Stue: Ca. 2,5 - 3 cm. skjevhet registrert.

1. etg:

Ingen skjevheter over 1,5 cm. registrert.

Kjeller:

Ca. 3 cm. skjevhet registrert i den lille gangen.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Gulvene er skjeve, som ikke er unormalt for bygg i dette området.

Det settes: Under 20.000,- i kostnadsestimat for avvikene. Dette betyr ikke at utbedring/oppretting ikke koster noe, men omfang og hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier.

I programvaren, må det krysses av for et kostnadsestimat, så den estimerte summen på under kr. 20.000,- må derfor kun sees på som et tall.

Dette er ikke et avvik som absolutt må utbedres, og dette må ny eier vurdere.

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Generelt på våtrom i loftetasje (ikke målbart areal)

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er nå ca. 30 år, og har utlevd sin forventede levetid.

Eldre rør-opplegg som ligger skjult inne i vegger.

På membraner som er 30 år og eldre, kan det oppstå lekkasjer.

Usikker løsning med overgang mellom gulvfliser og panel på vegger. Det har her oppstått sprekkdannelse.

Det må derfor påregnes at dette har påvirket membraner/tettefunksjon.

Panelen i taket vil grunnet begrenset plass, være i en våtsone.

Deler av gulvet har begrenset fall mot sluk.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra overkant slukrist, og til membran ved dør.

Det er montert et plastsluk. Innvendig sluk-potte kan ikke tas ut for tilfredsstillende rensing av sluket.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det er ikke registrert at det er lekkasjer fra badet.

Men ut i fra alder, står badet overfor full tidsmessig oppgradering/modernisering, inkl. membraner/tettesjikt, rør-opplegg m.m.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Utvendig fuktsikring er nå over 100 år, og har utlevd sin levetid.

Da disse byggene ble oppført, var det heller ikke meningen at det skulle være oppholdsrom i kjellerne.

Det ble gjort fuktsøk med elektromagnetisk fuktindikator, som viser høyere fuktverdier i nedre del av grunnmuren.

Dette vil være naturlig i så gamle bygg som dette, hvor det ikke er utført utvendige drenerings/fuktsikringstiltak.

Registrert fukt i grunnmur skal i rapporten vurderes med TG-3.

Kjeller er i denne, og mange andre leiligheter i borettslaget utbygget/innredet.

Det er i hovedsak åpne murvegger som er malt. Dette er en god løsning da man vil ha oversikt over forholdene.

Det er ikke anbefalt å ha organisk materiale på gulv, som f.eks. oppførede tregulv.

Fliser med gulvvarme er en anbefalt løsning.

Konsekvens: Fukt i en kjeller kan påvirke inneklimate. Nærmere kontroll/målinger dette bør gjøres.

Dette må også sees i sammenheng med ventilasjon

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Hvis det registreres fukt i grunnmur, vil dette utløse en TG-3 i følge gjeldende instruks. Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll og målinger av fuktforholdene, spesielt i områder med oppforet tregulv. Ved påvist skade i tregulv bør dette fjernes og erstattes med fuktbestandige løsninger, som for eksempel fliser med gulvvarme, for å redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklime.

Utvendig fuktsikring og drenering har utlevd sin levetid, og utbedring må vurderes i sammenheng med hele bygningsmassen.

Kostnader for utvendig utbedring kan ikke estimeres for enkeltleilighet, da dette må løses felles for rekken/borettslaget.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, dårlig inneklime og eventuelle følgeskader på bygningsdeler.

Det settes et kostnadsestimat for nærmere kontroll av gulvkonstruksjonen med oppforet tregulv.

Hvis det er skader i tregulvet, bør dette byttes ut med f.eks. fliser/gulvvarme.

Hva dette vil koste, er kun mulig å si noe eksakt om, før man vet omfang av skader og utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Forhold uten tilstandsgrad, men som vurderes som skadelig for helse, miljø og sikkerhet:

Innvendige trapper

Beskrivelse

innvendige vangetrapper.

Avvik: Det er ikke montert håndløpere på hver side av trapper til kjeller, og til 1. etg.

Konsekvens: Manglende håndløpere er et sikkerhets avvik. Det skal være håndløper/rekkverk på hver side av trapp, for å gjøre trappen trygg å benytte.

Avvik: Trapp til kjeller er bratt, og tilfredsstillende ikke en internt trapp i en bolig.

Konsekvens: Bratt trapp er et sikkerhets avvik. En bratt trapp blir vurdert til å være usikker å benytte for enkelte personer.

Om dette vil være en sak som blir vurdert ved en evt byggesøknad/bruksendring av kjeller, er ikke undersøkt i denne rapporten.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det bemerkes at rekkverk på utvendige trapper ikke tilfredsstillende dagens krav til fallsikring på trapper.

Det er ikke krav om å utbedre dette da det er regler i borettslaget for hvordan rekkverkene skal være.

Radon

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

Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m³.

Selger opplyser: Radonlab AS gjennomførte målinger, og Radonlab AS installert radonsug i huset i 2010. Det ble gravd en radonbrønn og pumpen trekker ut tilsig fra grunnen gjennom rør til i pipe over tak.

Pipe

Det er registrert lite avstand fra feieluke, og til brennbart materiale i kjeller.

Konsekvens: Ved en pipebrann, kan dette medføre brannrisiko.

Snøfangere

På deler av taket er det ikke montert snøfangere.

Konsekvens: Dette er et forhold som faller inn under borettslagets ansvar, men det skal bemerkes i rapporten.

Brannskille

Brannskillende vegger mellom enhetene er utført i murkonstruksjon.

I kjøkken er det registrert hullrom med røropplegg.

Om dette hulrommet har tilstrekkelig brannskille mot nabo, er ikke mulig for meg å kontrollere.

Nærmere kontroll av forholdet bør gjennomføres.

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 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.

Parkering

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 og Polisenummer

Fremtind Forsikring, polisenummer 2209332

Radonmåling

Fra selgers egenerklæring:

Radonlab AS gjennomførte målinger, og Radonlab AS installert radonsug i huset i 2010. Det ble gravd en radonbrønn og pumpen trekker ut tilsig fra grunnen gjennom rør til i pipe over tak.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, samt oppvarming via peis.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 16 900 000

Omkostninger kjøper

16 900 000 (Prisantydning)

52 257 (Andel av fellesgjeld)

16 952 257 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

16 962 053 (Totalpris. inkl. omkostninger)

16 970 953 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

16 973 753 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen.

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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 3 205 459 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 11 007 799 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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: 468,-

Felleskostnader: 4 524,-

Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber: 416,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 408

Andel Fellesgjeld

Kr 52 257

Fellesgjeld pr. dato

12.05.2026

Andel fellesformue

Kr 43 730

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lille Tøyen Hageby Borettslag

Organisasjonsnummer

953130750

Andelsnummer

198

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 Sørli's vei, Haralds vei, Kaare Røddes plass, Solefallsveien, Tore Hunds vei, Aud Schønmans 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.lilletoyen.no) eller e-post: vaktmester.lilletoyen@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 spesifisering 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, sykkelløp, underholdning og grilling
- Tenning av julegran med gløgg og utdeling av reflekser
- Julemarked ved melkebutikken
- I anledning Lille Tøyen fotballklubbs 40-års jubileum ble det gitt 40 fotballer i gave til jubilanten.

Styrets arbeid 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, beplantningen 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 vaktmertjenesten 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 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 arbeide med støydemping mot naboene over. Dette er under utbedring.

2023:

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

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.

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 presiserer at vi har et godt samarbeid og nært med Åpent Bakeri. Utfordringene er knyttet til ønske om endringer og saksbehandling av disse. Åpent Bakeri betaler husleie, og denne husleien er høyere enn det tidligere leietaker betalte.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 83987151393, Svenska Handelsbanken AB NUF

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.05.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 218

Saldo per 12.05.2026: 13 471 294

Andel av saldo: 52 258

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2044)

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. + polisensr.

2209332.

Forkjøpsrett

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

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til gjennomføre handelen selv om styregodkjenning ikke foreligger, men eiendommen kan ikke tas i bruk før godkjenning foreligger. For det tilfelle det er endelig avklart at erververen ikke godkjennes, kan borettslaget kreve andelen tvangssolgt, jf. lov om Borettslag § 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. 198 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 foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert 31/01 1920. Dette våningshuset var originalt med kjellerplan, 1.etasje og 2.etasje. Det er utstedt ferdigattest for fasadeendring datert 01.11.1995. I dag har leiligheten en loftetasje, og det foreligger ferdigattest for utbygging av loft datert 22.10.1997.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at kjellervinduer er satt inn, samt at kjeller er innredet og tatt i bruk uten at det foreligger byggesak og ferdigattest for dette. Boligens planløsning er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. I kjelleren var det fellesareal med bryggerhus, w.c, matkj og vedkj. Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold.

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

Retningslinjer for utbygging av kjeller

1. All utbygging av kjeller skal meldes til Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten.
2. For byggemelding skal utbyggingskontrakt med borettslaget undertegnes. Dette gjøres hos Enerhaugen Arkitektkontor AS.
3. Enerhaugen Arkitektkontor sørger også for bestilling av kjellervinduer. Det tillates ikke benyttet andre vinduer enn disse.

4. Beboere kan ikke utvide sine leiligheter inn mot fellesareal uten at dette avklares med styret. Enhver fjerning av eksisterende trapper til kjellere skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Trappene er viktige rømningsveier, og det er ikke opp til den enkelte beboer å vurdere nødvendigheten av disse. Sikringsskap kan flyttes fra kjelleren dersom alle følgende krav er oppfylt (i tillegg til andre krav nevnt her):

a. Det skal foreligge en arkitekttegning over bygningsmessige endringer forbundet med ny plassering av sikringsskapet. Arkitekten skal bl.a. sikre at ny plassering av sikringsskapet skal være teknisk egnet, tilgjengelig for alle beboere, og oppfyller estetiske krav (skapet skal skjules bak eksisterende kjellerdør).

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

c. Avtalen og tegningen skal sendes til borettslaget.

Ved utbygging av loft eller kjeller skal alle dører i trappeoppgangene brannsikres. Styret anser brannsikring som så vesentlig at det vil følge en streng praksis i de tilfeller der det oppdages ulovlige ombygginger.

6. Når byggetillatelse fra Plan- og bygningsetaten foreligger, kan utbygging påbegynnes. Før byggestart skal imidlertid borettslagets vaktmester varsles skriftlig.

7. Vaktmester er delegert kontrollmyndighet fra styret i ombyggingssakene. Utbyggere plikter derfor å etterkomme de pålegg som kommer fra vaktmester.

8. Ved utbygging av kjeller er det viktig å ta nødvendige forhåndsregler for sikring mot fukt og radonstråling fra grunnen. God lufting, tetting mot gulv og kjellerens yttervegger er viktig. Retningslinjer fra Norges byggforskningsinstitutt kan brukes som veiledning.

9. Når kjellerutbyggingen er ferdig og ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten foreligger, skal vaktmester nok en gang varsles skriftlig - eksempelvis ved kopi av ferdigattest.

I henhold til arealbekreftelse fra kommunen og eiendomsregisteret i Oslo, ble eiendommen med gnr. 128, bnr. 48 opprettet den 07.01.1954.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere gul liste fra byantikvaren).

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

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 990 Digital annonsering
- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 3 990 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 24 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 890 Visninger og overtakelse per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 282 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 211 158

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

22.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Tore Hunds vei 8 , 0576 OSLO

📄 OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 48

Andelsnummer 198

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 132 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Tore Hunds vei 8. Oppdrag 25143



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 929 22 780
Autorisert takstmann/tørreremester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planlesning, og gir ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/FF-rom/S-rom, vil innervegger og spalte/pipe m.m. være medregnet, etter gjeldende målerregler. Planskissen er ikke målevendig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 15641-25143

Referansenummer: D03953

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen



NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksring og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

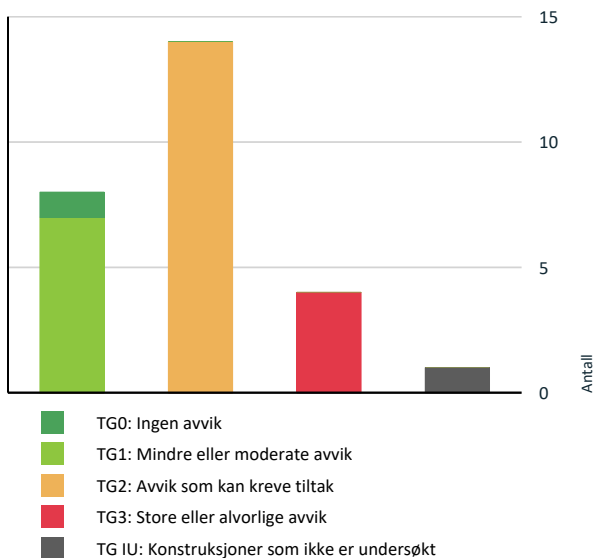
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Innredning av kjeller stemmer ikke med de opprinnelige byggetegningene.

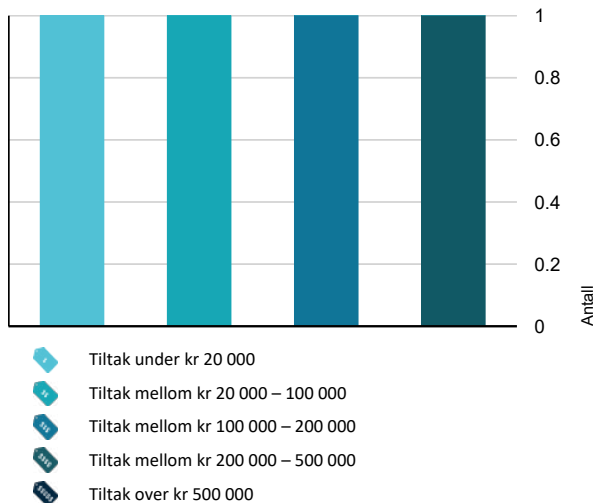
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer på loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Loft > Bad (Ikke målbart areal) > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Hellelagt uteplass** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken/stue > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1918

Kommentar

I følge EDR.

Anvendelse

Andelsleilighet over 4 plan.

Standard

-Rekkehus/lavblokk-bebyggelse oppført i ca. 1918.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

-Yttervegger: Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket/slemmet tegl.

-Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon tekket med takstein.

-Etasjeskillere: Tre-bjelkelag.

Vedlikehold

-Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

Fra forretningsfører:

Årsmeldingen i 2022 bemerker stort vedlikeholdsbehov for drenering rundt husene.

Styret vil jobbe med dette de neste årene. Det er ikke gjort noe vedtak i denne saken, så når eller om dette vil bli utført er ikke kjent.

Det vil også bli behov for utskifting av loftsvinduer etter hvert.

Eiere oppfordres til å holde vinduene lukket når det regner og snør.

Det forventes også vedlikeholdsbehov på trapper og rør i mange av husene.

Styret er i 2022 allerede i gang med å trekke strømpere i flere av rørene.

Det utføres radonmålinger jevnlig i borettslaget. I utvalgte leiligheter.

For øvrig vises det til nyhetsbrev på lagets hjemmeside.

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

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

Tilbygg / modernisering

1994	Ombygging	Loftet ble utbygget. Approbasjon/godkjenning gitt i 1994. Ferdigattest ble gitt i 1997.
	Ombygging	Kjeller ble utbygget i regi av tidligere eier. Når dette er gjort er i midler tid ukjent. Disse arbeidene ble ikke byggemeldt, eller godkjent. Det ble heller ikke søkt om bruksendring for bruken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med takstein.

Undertak med papp, sløyfer og lekter.

Taket ble lagt om på 1990-tallet.

Grunnet manglende tilgjengelighet og tilrettelagt for trygg adkomst iht. gjeldende hms-regler er taket kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av konstruksjonens alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid for betong-takstein er ca. 50-60 år.

Vurdering: Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Vurdering: Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Dette taket er nå ca. 30 år og vurderes til TG-2.

Konsekvens: Vedlikehold/omlegging av takene faller i følge husordensreglene inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Forhold med takene blir da vurdert av borettslaget.

Taktekking skal i følge gjeldende instruks beskrives/tilstandsvurderes, selv om borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i murkonstruksjon, utvendig slemmet/pusset.

Grunnlag for vurdering: Bygningsdelen har ingen vesentlig skade, og har kun normal brukslitasje ut i fra alder. Ytterveggene vurderes da til TG-1 etter gjeldende instruks. Dette selv om de er over 100 år gamle.

Det betyr ikke at de er feilfrie, men at det ikke er vesentlige avvik.

Det bemerkes at veggene ikke tilfredsstillers dagens krav til isolasjonsevne for yttervegger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen i tre.

Taket ble ombygget med bygging av arker i 1996, i regi av en tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, og oppbygning er derfor ikke visuelt synlig.

Det er taksperrer som går i gjennom takoverflate og dampsperre m.m.

Det er erfaringsmessig punkter som kan være vanskelig å få helt tett.

Det er også gjennomføring av takbjelker i tak i bad, som er ekstra fukt utsatt.

Dette forholdet blir vurdert med TG-2 i rapporten for å belyse at dette er en risikokonstruksjon, og det kan være mulighet for fuktskade hvis det ikke er gjort tilstrekkelig tetting.

Konsekvens: Hvis det er luftlekkasje fra loftet og opp i takkonstruksjonen, kan dette medføre kondens fare, og fare for skjulte fuktskader.

Hvordan utførelse av isolasjon, dampsperre, m.m. er utført, er derfor ikke mulig å kontrollere uten større inngrep. Dette blir ikke gjort i denne rapporten.



Takbjelke ført igjennom takoverflate/diffusjonssperre.



Takbjelke ført igjennom takoverflate/diffusjonssperre i våtsone.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

1. og 2. etg: Vinduer fra ca. 1994 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

Kjeller: Vinduer i soverom fra 2004, med 2-lags isolerglass. Eldre vinduer i bad med 2-lags isolerglass. Disse ser ut til å være fra 1970-1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.
Vinduene i 1. og 2. etg. er over 30 år, og har noe bruks/værslittasje,
De gamle vinduene i kjeller er fra 1970-1980 tallet.
Vinduene vurderes til TG-2.

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

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



Gamle vinduer i bad i kjeller.

Vinduer på loft

Beskrivelse

Loftsvinduer fra ca. 1996 med 2-lags isolerglass, samt et ekstra utvendig glass/ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftsvinduene har div. råteskader og vurderes til TG-3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selger opplyser at Borettslaget bekrefter at loftsvinduene er satt opp for utskifting i Borettslagets regi, i løpet av de nærmeste årene.
Det settes et kostnadsestimat for dette, selv om dette blir dekket av Borettslaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i vinduer på loft.

Dører

Beskrivelse

Boligen har to stk. inngangsdører. En på hver side av bygget.
En dør ble byttet i 2024, i regi av Borettslaget.
Den andre døren er av eldre dato, fra 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Den gamle døren fra 1982, har bruks/værslittasje, og vurderes til TG-2.

Konsekvens: Døren fungerer med dagens bruk. men man må være klar over at gamle dører ikke har samme tetthet/isolasjonsevne som nye dører.

TG 1 Markterrasse

Beskrivelse

Boligen har en markterrasse i trekonstruksjon, på ca. 15 kvm. Denne ble byttet i 2024. Selger opplyser at det er støpte fundamenter for uteplassen.

TG 2 Hellelagt uteplass

Beskrivelse

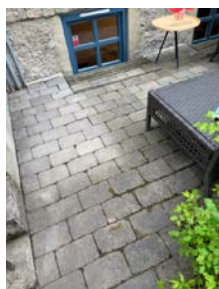
Hellelagt uteplass på inngangssiden. Denne ble etablert i 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder at det er registrert noe ujevnheter i belegningssteinen.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.



Noe ujevnheter på belegningsstein.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tak: Malte flater. Malt panel.
Vegger: Malt murpuss. Tapet. Malte flater. Malt panel.
Gulv: Originale tregulv. Furugulv. Malte tregulv.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På vegger og tak er det ingen vesentlige avvik som er registrert.

Gulv: De gamle tregulvene har noe brukslitasje og ujevnheter. Gulv i 2. etg. Det er noe gyng registrert bl.a. i stuen. Kjeller: Det er noe gyng/knirk i gulv i soverom.

Konsekvens: Forholdene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

Hvis det måles 1,5 - 3 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

Hvis det måles over 3 cm. skjevhet totalt i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.

Hvis det måles over 2 cm skjevhet på en avstand på 2 meter eller mindre, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.

Loft:

Soverom 1: Ca. 3 cm. skjevhet registrert.

Soverom 2: Ca. 4 cm. skjevhet registrert.

2. etg:

Soverom: Ca. 3 - 3,5 cm skjevhet registrert.

Stue: Ca. 2,5 - 3 cm. skjevhet registrert.

1. etg:

Ingen skjevheter over 1,5 cm. registrert.

Kjeller:

Ca. 3 cm. skjevhet registrert i den lille gangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvene er skjeve, som ikke er unormalt for bygg i dette området.

Det settes: Under 20.000,- i kostnadsestimat for avvikene. Dette betyr ikke at utbedring/oppretting ikke koster noe, men omfang og hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier.

I programvaren, må det krysses av for et kostnadsestimat, så den estimerte summen på under kr. 20.000,- må derfor kun sees på som et tall.

Dette er ikke et avvik som absolutt må utbedres, og dette må ny eier vurdere.

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted: Vedovn montert i stue/kjøkken i 1. etg.

Pipe: Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14. Det ble da satt inn stålrør i pipen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det skal gjøres kontroll av utforede kjellervegger. I denne kjelleren er kun yttervegger i bad foret ut.

Vegger i dusjone er foret ut og flislagt. Øvrig yttervegg er foret ut og kledd med gipsplater som er malt.

De andre ytterveggene/grunnmur, er ikke utforet, og er kun malt. Dette er en god løsning da man vil ha oversikt over veggene og omfang av fukttilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er i andre steder i kjeller, registrert at det er fukt i grunnmuren. Mest i nedre del.
Dette tyder på manglende/ikke fungerende utvendig fuktsikring.
Da det er registrert fukt i grunnmur andre steder, må man anta at det også er fukt bak de utforede kjellerveggene i badet.

Det ble benyttet elektromagnetisk fuktindikator på flislagt del ved og rundt badekar.
Det ble da registrert høyere utslag på nedre del av vegger, enn lengre opp.
Dette tyder på at det kan være fukt som er lukket inne bak de utforede og flislagte veggene.
En slik fuktindikator gir ingen eksakt fasit, og det er alltid noe usikkerhet rundt målinger med denne type måleinstrument.
Om de registrerte verdier kommer fra ikke fungerende drenering, ikke tilfredsstillende membran, eller en kombinasjon av dette, er ikke mulig for meg å gi et eksakt svar på.

Det er som nevnt, registrert at det er fukt i grunnmuren. Om denne fukten har forårsaket skade/råte bak de flislagte veggene, er ikke mulig å konstatere uten større inngrep i badet.
Det ble gjort hulltaking i yttervegg ved vaskemaskinen. Det ble her ikke avdekket at det var oppstått fuktskader.
Men dette er kun resultatet av denne konkrete målingen på dette stedet. Hvordan forholdene er på yttervegg i badet for øvrig, er ikke kjent.

Konsekvens: Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak til fukt bak de utforede og flislagte veggene i badet, da det er registrert forhøyede fuktverdier og det foreligger risiko for skjulte fukt- og råteskader. Konsekvensen av å lukke inn fukt i veggkonstruksjoner i kjeller er at det kan utvikle seg skader, som råte og mugg, noe som kan medføre utbedringer og redusert innelima.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige vangetrapper i tre.
Eldre trapp til kjeller. Nyere trapp fra 2015, mellom 1. etg. til 2. etg.

Ingen vesentlige avvik/slitasje ut over normal brukslitasje, og trappene vurderes derfor til TG-1.

(Sikkerhetsforhold m.m. er tatt med under eget punkt for HMS.)

VÅTROM

LOFT > BAD (IKKE MÅLBART AREAL)

TG 3 Generell

Beskrivelse

MERK: Selv om badet har marginalt for lite takhøyde for å være et målbart areal, blir badet beskrevet/tilstandsvurdert.

Badet ble oppusset/etablert i 1996/97, da loftet ble utbygget. Dette ble utført i regi av tidligere eier.

Badet er oppbygget med fliser på gulv.
Fliser og panel på vegger.
Panel i tak.

Sanitærutstyr med dusj, servant og gulvstående klosett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er nå ca. 30 år, og har utlevd sin forventede levetid.
Eldre rør-opplegg som ligger skjult inne i vegger.
På membraner som er 30 år og eldre, kan det oppstå lekkasjer.
Usikker løsning med overgang mellom gulvfliser og panel på vegger. Det har her oppstått sprekke dannelse.
Det må derfor påregnes at dette har påvirket membraner/tettefunksjon.
Panelen i taket vil grunnet begrenset plass, være i en våtsone.
Deler av gulvet har begrenset fall mot sluk.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra overkant slukrist, og til membran ved dør.
Det er montert et plastsluk. Innvendig sluk-potte kan ikke tas ut for tilfredsstillende rensing av sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert at det er lekkasjer fra badet.

Men ut i fra alder, står badet overfor full tidsmessig oppgradering/modernisering, inkl. membraner/tettesjikt, rør-opplegg m.m.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Panel i våtzone.



Oppsprekking og usikker overgang membran gulv/vegg.



Det er målt under 25 mm. fra overkant sluk, og til membran ved dør.



Sluk.

LOFT > BAD (IKKE MÅLBART AREAL)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble gjort hulltaking med fuksøk i vegg inn mot dusj, fra trappeoppgang.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.
Selger opplyser at badet har vært i jevnlig bruk den senere tid.

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



Hulltaking inn mot bad på loft.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Dette badet ble oppusset/modernisert i 2013.

Tilstandsrapport

Selger har fremvist noe dokumentasjon med en enkel beskrivelse av hva som ble gjort. I følge gjeldende instruks, kan en slik beskrivelse være å anse som dokumentasjon. Da deler av et bad ikke er visuelt synlig, blir opplysningene i beskrivelsen, lagt til grunn for vurderingen.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling: Malte flater med innfelte downlights.
(Downlights blir ikke demontert for kontroll, i.h.t gjeldende regelverk.)

Veggoverflater: Fliser og malte flater.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Noe oppsprekking av utvendig hjørne på innkassing.



Mindre oppsprekking av hjørne-fug på innkassing.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser.

Er det fall mot sluk: Badet har to stk. sluk, og det er fall mot begge slukene.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert et badekar over hovedsluk. Det er derfor ikke tilgang til måle eksakt om det er tilfredsstillende fall mot dettes sluket hvis det skal dusjes direkte på gulvet.

Konsekvens: Det forutsettes at det fortsatt benyttes badekar, Skal det dusjes direkte på gulvet, må man kontrollere om det er nok fall mot dette sluket.

Det er registrert bom/hullyd i flere gulvfliser. Det er også registrert at enkelte fliser har antydning til å være løse.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning. Men på sikt kan forholdet utvikle seg. Dette vil dog ikke påvirke badets tetthet.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Hovedsluk plassert under badekaret, samt hjelpesluk ved vaskemaskin.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Nei, det ligger under badekar, og har derfor begrenset tilgang.

Type gulvmembran: Det er i beskrivelse av badet opplyst at det er benyttet en smøremembran på gulvet.
Alder: Fra 2013.

Tilstandsrapport

Type veggmembraner: Det er i beskrivelse av badet opplyst at det er benyttet en smøremembran på veggene.
Alder: Fra 2013.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Det er i tilbud/beskrivelse av arbeidene opplyst at det er benyttet smøremembraner. Disse er nå ca. 13 år, og er grenseland mellom TG-1 og TG-2. Smøremembraner som er under 15 år, skal vurderes til TG-1. Da membraner ligger skjult under fliser, skal vurderingen gjøres ut i fra alder, og fremvist beskrivelse legges til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder plassering av sluk. Hovedsluket ligger under badekar som er limt fast.

En sokkel på badekaret kan fjernes, men dette gir kun begrenset tilgang til rensing og kontroll av sluket. Begrenset tilgang til sluk vurderes til TG-2.

Konsekvens: Begrenset tilgang til sluk medfører økt risiko for at sluket ikke blir tilstrekkelig vedlikeholdt og renset.



Hovedsluk plassert under badekar som er fuget fast.



Hovedsluk under badekar.



Hjelpesluk i bad.

KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar, veggmontert klosett, servant/servantskap, og plass/opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av innbygget klosett-sisterner og mulighet for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

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

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

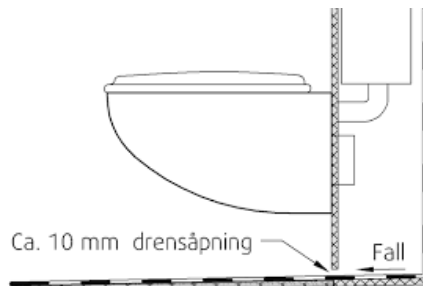
I dette badet er det etablert en slik spalte, men gulvet inne i innkassingen ligger lavere enn gulvet i badet for øvrig.

Konsekvens: Evt. mindre lekkasjer fra innbygget sisterner, er ikke sikkert vil bli oppdaget.

Tilstandsrapport



Avrenningsspalte under klosett



Korrekt måte å bygge en innkassing, med gulv i samme høyde som i badet for øvrig.

KJELLER > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på yttervegg og mot naboeilighet og mot wc. Veggene er i murkonstruksjon. Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, skal det i følge instruks, benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen. En fuktindikator er et instrument som sender elektromagnetiske signaler inn i konstruksjonen, for å beregne om det kan være skadelig fukt. På flislagte vegger vil resultatene ofte være usikre, da man ikke vet hvor i konstruksjonen evt. fukt er. Det kan ofte være fukt beliggende mellom fliser og membran, som vil være naturlig og normalt.

I dette badet var det høyere verdier registrert i nedre del av fliser på yttervegg, enn i badet for øvrig. Om dette er skadelig, eller normal fukt, er derfor ikke mulig å fastslå. Det er også registrert andre steder i kjeller at det er fukt i grunnmur fra manglende utvendig fuksikring. Om de registrerte verdier kommer fra dette, eller fra manglende membranetting, eller en kombinasjon, er ikke mulig å avgjøre. For å få et korrekt resultat, må det gjøre målinger inne i selve veggkonstruksjonen. Dette blir ikke gjort i denne type rapport,

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken: HTH kjøkkeninnredning. I hovedsak fra 2007. To skapskrog fra 2026.
Alder: Fra 2007.
Fronter: Nye fronter på underskap fra 2026.
Benkeplate: Stein benkeplate.
Oppvaskkum: Underlimt oppvaskkum.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Plass for Side-by-side kjøl/frys.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn/koketopp.
Kullfilterventilator.

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.
Er det montert montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før disse forholdene var et krav.
Men på gå generelt grunnlag, anbefales det alltid at dette ettermonteres av sikkerhetsgrunner.

1. ETG. > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Er det avtrekk fra kjøkken: Ja, det er montert kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens: Kullfilterventilator vil ikke ha samme effekt som et moderne avtrekks anlegg med mekanisk/balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Inngående kontroll/vurdering av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

Da jeg ikke innehar denne kompetansen, blir vurderingen utført med en visuell kontroll.

Innvendig rør-opplegg i boligen med dels rør i rør opplegg fra 2013, dels med eldre kobbe-rør.

Rør i rør opplegget er ført til samlestock, plassert inne i innkassing i bad i kjeller.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Det er tilgang til stoppekran bak luke under servantskap i bad i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder på de eldre kobber-rørene.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir dette vurdert med TG-2 i rapporten.

Kobberrørene er av eldre dato. og vurderes derfor til TG-2.

Deler av kobberrørene er lagt inne i vegger, og er derfor ikke lett utskiftbare.

Det er ikke kursoversikt over de ulike rørkursene ved samlestock for rør i rør opplegget..

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet da det ikke er opplyst om, eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

På eldre rør-opplegg kan det oppstå akutte lekkasjer.

Tilstandsrapport



Rør-opplegg i bad kjeller.



Avrenningsspalte fra innkassing for rør-opplegg og bereder.



Stoppekran i bad i kjeller. Gamle vann-rør



Rør opplegg inne i vegg bak kjøkkeninnredning.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

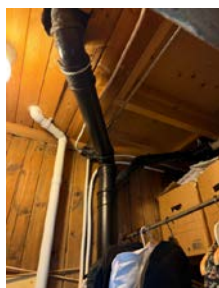
På de synlige delene av avløpsrørene, er det byttet til plast avløps-rør. Avløps-rør til bad er også byttet. Plast avløpsrør blir vurdert til TG-1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder avløps-rørene som er nedstøpte i gulvet i kjeller.
Det er ikke kjent om disse er skiftet ut eller om de er av eldre type.
Det settes TG-2 for å belyse dette.

Konsekvens: Nærmere kontroll av de skjulte avløps-rørene anbefales for å avgjøre om disse er av gammel type.
Hvis disse rørene er av gammel type, har disse begrenset levetid og må man påregne oppgraderinger.



Plast avløps rør i boligen

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.
Til-luft til boligen: Spalteventiler i vinduer.

Tilstandsrapport

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja, det er ventil i luftepipe i stue/kjøkken.
Er det avtrekksventil fra bad på loft.: Ja, det er en ventil i yttertak.
Er det avtrekksventil fra bad i kjeller: Ja, det er en ventil i vindu.
Er det avtrekk fra loft: Det er avtrekk i badet.

Er det luftespalte i dører til bad: Nei, i dør til bad i 2. etg. er det ikke luftespalte.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.
Det er begrenset avtrekksventilasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

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

Det er ikke avtrekk fra loftsetasje. Ja, det er en ventil i tak inne i bad.
Men det er ikke luftespalte i dør til badet.

Konsekvens: Uten luftespalte i dør til bad, vil det være begrenset avtrekk fra etasjen.

Er det etablert luftespalte i dør til bad i 2. etg: Nei.
Det skal være en luftespalte i døren for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk fra etasjen.

Konsekvens: Manglende luftespalte vil redusere effekten på ventilasjonen.

I bad i kjeller er innvendig ventil til luftedel av pipen blendet/tettet inn i innkassing for bereder.
Det er i stede satt inn en elektrisk drevet ventil i vindu i badet.

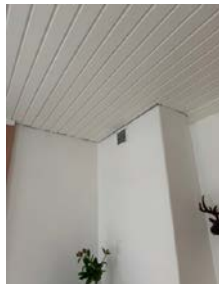
Konsekvens: For å få avtrekk fra etasjen, og ikke bare fra badet, må denne ventilen være i konstant drift.
MERK: Det er ikke gjort beregninger om dette vil være nok avtrekksventilasjon for etasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll av avtrekksventilasjonen i boligen bør utføres.
Utbedringer bør påregnes for å bedre avtrekksventilasjonen/luftutskiftingen.

Tilstandsrapport



Avtrekk fra stue/kjøkken.



Avtrekk fra bad i kjeller.



Manglende luftespalte i dør til bad i 2. etg.



Avtreksventil til luftepipe, er blendet/tettet inne i innkassing.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder alder: Fra 2013.

Plassering: Inne i innkassing i bad i kjeller.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Berederen er plassert i et rom med sluk.

Kontroller el-tilkobling: El-tilkoblingen er oppgradert med fast tilkobling, etter el-kontroll.

Berederen er fra 213, og er nå ca. 13 år gammel. Den vurderes derfor til TG-1.

MERK: For å komme til berederen for utskifting e.l. må det gjøres inngrep i innkassing.



Innkassing med luke, til bereder.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i kott.
Overbelastningsvern.
Sikringer: Jordfeilautomtater.

Oppgraderinger:

I 2013 ble det utført arbeider med el-anlegg til bad, gulvvarme og 3 stk. sikringer.
Det er fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.

I 2007 ble det gjort el-arbeider til bl.a. kjøkken, samt oppgradering av sikringsskap.
Det er ikke fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.

Forhold vedr. de øvrige el-arbeidene i boligen er ikke kjent.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
**Ukjent For el-arbeider utført i 2007 og i 2013 er det benyttet fagpersoner.
Forhold vedr. tidligere el-arbeider er ikke kjent.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
**Det foreligger samsvarserklæring for el-arbeider i 2013.
For øvrige el-arbeider er det ikke fremvist samsvarserklæringer.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Selger opplyser at det har vært utført el-kontroll. Det ble da påpekt avvik med overspenningsvern, og tilkobling av varmtvannsbereder, som ble utbedret.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Ja

Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon/lov til å vurdere av et el-anlegg, 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/utbedringer av el-anlegg.

Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evt. er utført.

Jeg har ikke autorisasjon/lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.

Evt. avvik fra vår sjekkliste skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for alle utførte el-arbeider i leiligheten.

I stue/kjøkken ble det registrert at det er både jordet og ujordet stikkontakt i samme rom.



Sikringskap.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring/drenering fra byggeåret, 1919.

Fuktsikring/drenering er nå over 100 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utvendig fuktsikring er nå over 100 år, og har utlevd sin levetid.
Da disse byggene ble oppført, var det heller ikke meningen at det skulle være oppholdsrom i kjellerne.

Det ble gjort fuktsøk med elektromagnetisk fuktindikator, som viser høyere fuktverdier i nedre del av grunnmuren.
Dette vil være naturlig i så gamle bygg som dette, hvor det ikke er utført utvendige drenerings/fuktsikringstiltak.
Registrert fukt i grunnmur skal i rapporten vurderes med TG-3.

Kjeller er i denne, og mange andre leiligheter i borettslaget utbygget/innredet.
Det er i hovedsak åpne murvegger som er malt. Dette er en god løsning da man vil ha oversikt over forholdene.

Det er ikke anbefalt å ha organisk materiale på gulv, som f.eks. oppforede tregulv.
Fliser med gulvvarme er en anbefalt løsning.

Konsekvens: Fukt i en kjeller kan påvirke inneklima. Nærmere kontroll/målinger dette bør gjøres.
Dette må også sees i sammenheng med ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Det anbefales å gjennomføre nærmere kontroll og målinger av fuktforholdene, spesielt i områder med oppforet tregulv. Ved påvist skade i tregulv bør dette fjernes og erstattes med fuktbestandige løsninger, som for eksempel fliser med gulvvarme, for å redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
Utvendig fuktsikring og drenering har utlevd sin levetid, og utbedring må vurderes i sammenheng med hele bygningsmassen.
Kostnader for utvendig utbedring kan ikke estimeres for enkelteleilighet, da dette må løses felles for rekken/borettslaget.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og eventuelle følgeskader på bygningsdeler.

Det settes et kostnadsestimat for nærmere kontroll av gulvkonstruksjonen med oppforet tregulv.
Hvis det er skader i tregulvet, bør dette byttes ut med f.eks. fliser/gulvvarme.
Hva dette vil koste, er kun mulig å si noe eksakt om, før man vet omfang av skader og utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fukt registrert i nedre del av grunnmur.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i støpt betong/murkonstruksjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Branncelleinndeling, rømningsveier, rekkverk/fallsikring, radon og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet skal bemerkes og beskrives i rapporten.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på disse området. Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forhold ved boligen som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.



Innvendige trapper

Beskrivelse

innvendige vangetrapper.

Avvik: Det er ikke montert håndløpere på hver side av trapper til kjeller, og til 1. etg.

Konsekvens: Manglende håndløpere er et sikkerhets avvik. Det skal være håndløper/rekkverk på hver side av trapp, for å gjøre trappen trygg å benytte.

Avvik: Trapp til kjeller er bratt, og tilfredsstillende ikke en internt trapp i en bolig.

Konsekvens: Bratt trapp er et sikkerhets avvik. En bratt trapp blir vurdert til å være usikker å benytte for enkelte personer. Om dette vil være en sak som blir vurdert ved en evt byggesøknad/bruksendring av kjeller, er ikke undersøkt i denne rapporten.



Manglende håndløper. Bratt trapp til kjeller.



Manglende håndløper.



Lav høyde i del av rekkverk på loft.



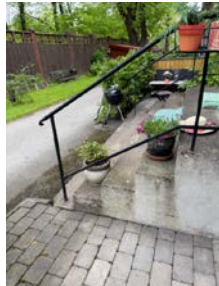
Utvendige trapper

Beskrivelse

Det bemerkes at rekkverk på utvendige trapper ikke tilfredsstillende dagens krav til fallsikring på trapper.

Det er ikke krav om å utbedre dette da det er regler i borettslaget for hvordan rekkverkene skal være.

Tilstandsrapport



Rekkverk på utvendige trapper.

Radon

Beskrivelse

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

Selger opplyser: Radonlab AS gjennomførte målinger, og Radonlab AS installert radonsug i huset i 2010. Det ble gravd en radonbrønn og pumpen trekker ut tilsig fra grunnen gjennom rør til i pipe over tak.



Radonutsug plassert i bod i kjeller-

Pipe

Beskrivelse

Det er registrert lite avstand fra feieluke, og til brennbart materiale i kjeller.

Konsekvens: Ved en pipebrann, kan dette medføre brannrisiko.



Kort avstand fra feieluke og til brennbart materiale.

Snøfangere

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På deler av taket er det ikke montert snøfangere.

Konsekvens: Dette er et forhold som faller inn under borettslagets ansvar, men det skal bemerkes i rapporten.



Manglende snøfangere på deler av taket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

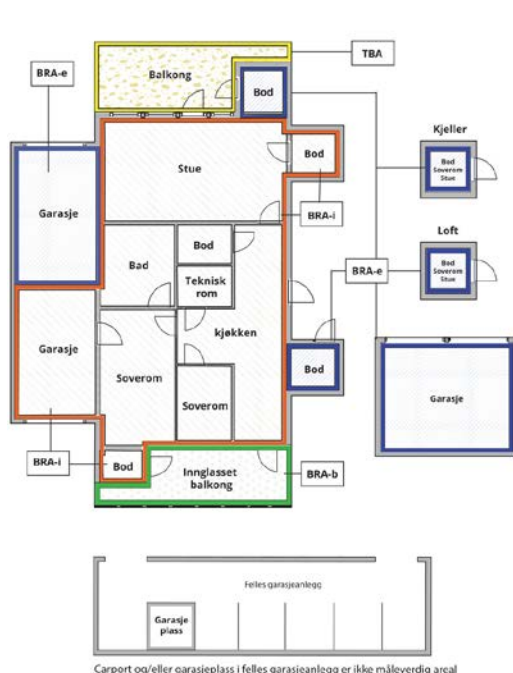
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	25			25		8	33
2. etg.	36			36			36
1. etg.	36			36			36
Kjeller	35			35			35
SUM	132					8	140
SUM BRA	132						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad (ikke målbart areal), gang, soverom 1, soverom 2, kott		
2. etg.	Gang, soverom, stue		
1. etg.	Kjøkken/stue		
Kjeller	Bad, gang, soverom, kott		

Kommentar

Takhøyde i 1. etg. er målt til ca. 265 cm.
Takhøyde i soverom i kjeller er målt til ca. 210 cm. under takbjelker.

MERK: Badet på loftet er medtatt i rom-oppsettet for BRA-i. Dette bemerkes at rommet har marginalt for lite takhøyde for å være et målbart areal.

Rommet blir allikevel tilstandsvurdert. For å få med beskrivelsen og tilstandsvurdering av badet i rapporten, må jeg sette rommet opp under rom oversikten for BRA-i, selv om det ikke er et målbart rom.

Arealet til dette badet er IKKE tatt med i BRA-i for etasjen.

(Grunnet programvarens begrensninger, er dette eneste måten å løse dette på.)

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

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

Byggeforskriftene og måleregulene for oppmåling/beskrivelse av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et oppholdsrom, selv om rom ikke er formeldt byggemeldt/godkjent.

I denne boligen er innredning til dagens bruk av kjeller med bad og soverom, ikke byggemeldt eller godkjent.

Det er heller ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Opprinnelig var kjeller bestående av bodarealer m.m.

Det er satt inn større vinduer i soverommet, som tilfredsstillt krav til rømningsvei.

Hvilke krav som kan bli stilt fra Plan- og Bygningsetaten ved en evt. byggesøknad/bruksendring av kjeller, er ikke vurdert i denne rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Innredning av kjeller stemmer ikke med de opprinnelige byggetegningene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Per Christian Evensen Helme	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	48		0			Ikke relevant

Adresse

Tore Hunds vei 8

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
198/BORETTSLAGET LILLE TØYEN HAGEBY	953130750	198		Helme Aina Evensen, Helme Per Christian Evensen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

198

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	18.05.2026	Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.05.2026	Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	18.05.2026	For utbygging av loftet.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	22.05.2026	Rapporten er tilføyet med opplysninger om avløps-rør til bad.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Helme, Per C Evensen

18.05.2026

Signed



Helme, Aina Evensen

18.05.2026

Signed



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Per Christian Evensen Helme

Aina Evensen Helme

Boligen

Tore Hunds vei 8
0576 OSLO

0301-128/48/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2007
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Pablo Rør VVS 995289490

Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av bad

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Elektro Service Michal Oginski 995995830

Beskrivelse av arbeidet: Eletrikerarbeid i forbindelse med renovering av bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet ble revet helt ned og bygget opp fra grunnen av med ny planløsning

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Husker ikke navnet på den som gjorde det

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn ny peisovn

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Overspenningsvern var feilinstallert da sikringsskapet ble installert og ble byttet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Elajo installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Overspenningsvern ble byttet.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Elajo installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Sikringssskap ble byttet, og elektrisk anlegg på kjøkken og i kjeller ble byttet.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Radonlab AS gjennomførte målinger, og Radonlab AS installert radonsug i huset i 2010. Det ble gravd en radonbrønn og pumpen trekker ut tilsig fra grunnen gjennom rør til i pipe over tak.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 12.05.26 Side 1 av 4



Borettslaget Lille Tøyen Hageby	Vår ref.: 18/198	Fødselsdato eier: 20.12.1973
Tore Hunds vei 8	Type: Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier: 02.01.1973
0576 OSLO	Eiere: Per Christian Helme, Aina Evensen	
Organisasjonsnr: 953 130 750	Andelsnr: 198	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 408

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Renter og avdrag	468
Felleskostnader	4 524
Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber	416

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	52 257	Gjeld siste årsoppg.: 82 002
Klient ajourf. lån:	13 471 294	Klient gj. s. årsoppg.: 21 139 073

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987151393, Svenska Handelsbanken AB NUF

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.05.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 218

Saldo per 12.05.2026: 13 471 294

Andel av saldo: 52 258

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2044)

4: Særskilte 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 forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 12.05.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	43 730	Gjeld:	82 002	Andre inntekter:	2 712
		Utgifter:	3 103		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	198	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1918

Gårds/bruksnr: 128/48

Bygningstype: Gruppebolig

Feste/eiet tomt: Festet

Tomteareal: 54563.7

Årlig festeavgift: 742 060,00

Avg. reguleres: 01.11.2031

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 12.05.26 Side 2 av 4



Borettslaget Lille Tøyen Hageby	Vår ref.: 18/198	Fødselsdato eier: 20.12.1973
Tore Hunds vei 8	Type: Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier: 02.01.1973
0576 OSLO	Eiere: Per Christian Helme, Aina Evensen	
Organisasjonsnr: 953 130 750		

9: Forsikring

Forsikret i: FREMTIND FORSIKRING AS Polisenr: 2209332

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1918	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:	1+2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	018-023	P-rom	58
Ansiennitetsregler:	0 - Felles forkjøpsrett				
	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

FELLESKOSTNADER:

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

VAKTMESTER

Vaktmestertjenestens ansatte er Jan A. Holm 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.

TV OG BREDBÅND

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

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.

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.



Borettslaget Lille Tøyen Hageby	Vår ref.:	18/198	Fødselsdato eier:	20.12.1973
Tore Hunds vei 8	Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	02.01.1973
0576 OSLO	Eiere:	Per Christian Helme, Aina Evensen		
Organisasjonsnr: 953 130 750				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**OPPMÅLINGSMETODE:**

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

HUSDYR

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

EIENDOMMEN

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

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

VEDLIKEHOLD

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

FORSIKRING

Eiendommen til Borettslaget Lille Tøyen Hageby er forsikret i Sparebank 1 Skadeforsikring og har polisenummer 2209332. Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade meldes til driftsleder for LTH borettslag driftsleder.lilletoyen@gmail.com eller på telefon 92411455. Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

FORKJØPSRETT

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

FELLESAREALER

Hageparseller er borettslagets fellesareal.

BRANNSIKRING

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. 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 slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

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

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.

BRUKSOVERLATING

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

Beregnet Eiendomsskatt for 2017 er kr 4703

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 6941,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 4937

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 10160,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 6585,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 8501,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 7445,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021er kr 6803

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 12.05.26 Side 4 av 4



Borettslaget Lille Tøyen Hageby	Vår ref.:	18/198	Fødselsdato eier:	20.12.1973
Tore Hunds vei 8	Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	02.01.1973
0576 OSLO	Eiere:	Per Christian Helme, Aina Evensen		

Organisasjonsnr: 953 130 750

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 6 334,-

Annen informasjon:

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: _____

ÖBF



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 sykkelparkeringmulighetene. 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 belysningsystemet. Planen inkluderer nye lyspunkter og forbedret belysning rundt sykkelparkeringssområder 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 styre 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. Bepantning 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 Sørliens vei. De gjennomgår en tydelig årlig syklus – fra «trollaktige» etter vårkjapp, til runde, grønne lunger om sommeren, til å slippe sevj 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 ekstern 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:

- **Vanninstallasjoner:** 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 punkt 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 søknadsppliktige 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 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 oppfylder 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.

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 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.

Andelseier har også vedlikeholdsplikt av innvendig deler av vinduer dette gjelder også vedlikehold av sprosser 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 sikringskap 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 utskifting, 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 utføres. 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 fellesskapets 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 skjønne 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 an vise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap an vise 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 oppfylder 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 Sørliens vei 42

Vegard Mordal, Ansgar Sørliens 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 Sørliens 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 kolonialen 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 Iltad.

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 unloc (<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 slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

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

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

Melkebutikken og andelene over har fått seriekoblet alarm med direkte kobling til Oslo brann og redning. Tilsvarende vil bli installert i og rundt kolonialen mot åpningen til Åpent Bakeri. I tillegg 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.lilleyoyen@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 (høyblokka) er inngått. Lille Tøyen Hageby leverer vaktmester tjenester til disse.
- Skiftet ut en inngangsdør og to vinduer
- Ny leverandør for vinduer og dører er anskaffet. Tidligere leverandør har gått konkurs.
- Kloakkbrukk (svanke) ved Øysteins Plass er blitt gravd opp og reparert.
- Takrenner på flere steder er tømt og reparert for lekkasjer. Fikset opp i en del takstein som har vært knust/ødelagt.
- Taket på Blokk H (Ansgar Sørli's vei 66-76) er blitt reparert. Her hadde flere lekter råtnet opp og ført til at takstein var på vei ned. Dette pga dårlig tetting mellom mønestein og takstein.

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 beskjæringsplan 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, beplantningen 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					
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
Kostnader					
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-Schjøll
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 nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 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 Eierseksjonssameiet 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

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 langsides 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.



Tilbud



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-

Vardehaugen



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 styrer og innbyggere opplever som nødvendige funksjoner i borettslaget.



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 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.

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 Sørli's 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 sprosser 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.

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

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, 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 Sørliens 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

VEDTEKTER FOR LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

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

To opprinnelige leiligheter kan slås sammen under følgende omstendigheter:

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

Slik sammenslåing forutsetter:

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

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

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

Det skilles mellom eksklusiv, førsteprioritets og andreprioritets forkjøpsrett:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstands-felleskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

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

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i 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 ombygging av parseller. Endringer uten skriftlig styregodkjenning er ikke gyldige.

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

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

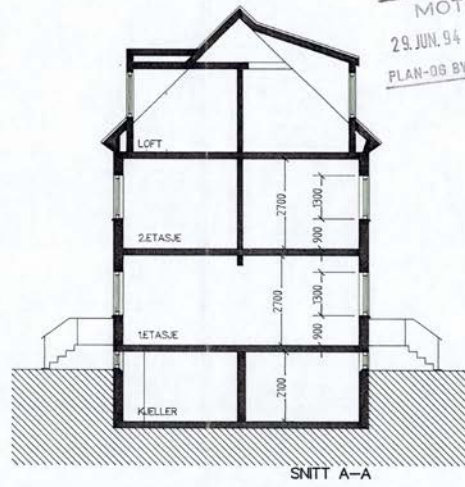
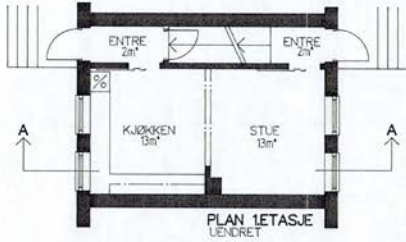
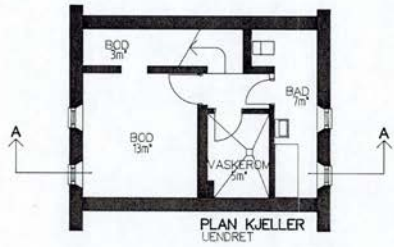
Det er tillatt å henge ut tøy på søndager. På helligdager og festdager (1. nyttårsdag, palmesøndag, skjærtorsdag, langfredag, 1. og 2. påskedag, 1. og 2. pinsedag, 1. og 2. juledag, 1. mai, 17. mai, Kristi himmelfartsdag) er det ikke tillatt å henge ut tøy uansett om disse faller på søndag eller andre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

5. Ferdseil på stikkveier og indre gårdsrom

Kjøring med motorkjøretøy (bil, motorsykel, 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.



MOTTATT
29. JUN. 94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

ELLINOR GILBERG
MONS KR. RAVNANGER

UTBYGGING AV LOFT
TORE HUNDS VEI 8
LILLE TØYEN HAGEBY

PLANER OG SNITT
ETTER UTBYGGING

1

MÅL: 1:100	SIGN: JE	DATO: 25.06.94
---------------	-------------	-------------------

TEGN. NR.
202

ARKITEKTKONTORET
KJELL ERIK ARSTAD
VITANINVEIEN 11 A 0485 OSLO
TLF 22 22 24 88 FAX 22 22 11 04

MOTTATT
18.08.14
KJELL ENK ARSTAD



FASADE MOT SØR-ØST

ELLINOR GILBERG
MONS KR. RAVNANGER

UTBYGGING AV LOFT
TORE HUNDS VEI 8
LILLE TØYEN HAGEBY

FASADER ETTER
UTBYGGING

2

PROJ. 1100

ARK. JE

BLÅS. 25.06.14

SKR. 40

205

ARKITEKTKONTORET

KJELL ENK ARSTAD

FRIMMEREN 18

0467 0122

171 22 22 24 01 FAX 22 22 11 01



MOTTATT
28.06.31
KONTOREGISTRERT

ELLINOR GILBERG
MONS KR. RAYNANDER
UTBYGGING AV LOFT
TORE HANDEI VEI 8
LILLE TRYEN HAGEBY

FASADER ETTER
UTBYGGING

3

SKALA	1:100	DATE	25.06.31
TEK. NR.	206	ARKITEKTBYGGERET KJELL EIRIK ARSTAD UTMÅLNINGEN 1 A DAT. 25.06.31 EF. 22.02.31 NR. PLAN 22.22.01.31	

FASDAE MOT NORD-VEST



Oslo kommune



Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33C
1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	950048594	95/65366

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	13. oktober 1995

Arbeidssted : 128/0048 Tore Hundsv.1-13+A.Sørliessv2-8
Byggherre : Lille Tøyen Hageby, Solefallsveien 1, 0576 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING - BOLIGBLOKK HUS R

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Overnevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

HELE ARBEIDET

Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningssetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvise seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstempelt av Plan- og bygningssetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Øivind Rooth
Overingeniør


Stine Aa. Pedersen
Ing. II



Oslo kommune



Lille Tøyen Hageby
Solefallsveien 1

0576 OSLO

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33C

1087 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
950048594

Journr.
95/70350

Deres ref.

Vår saksbeh.
Hans Andersen

Dato
1. november 1995

Arbeidssted : 128/0048 Tore Hundsv.1-13+A.Sørliessv2-8
Byggherre : Lille Tøyen Hageby, Solefallsveien 1, 0576 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING - BOLIGBLOKK HUS R

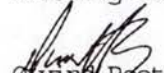
FERDIGATTEST

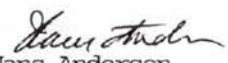
etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Øivind Røoth
Overingeniør


Hans Andersen
Avd.ing. II

M. Sorum

Tømmermester

Telefon 66811

Oslo 15. Februar 1930

Von der Lippeggt. 19

Akers Bygningsvesen	
G. nr. 128	B. nr. 9
Kartblad	
Bilag nr. 2	

Bygn. R.

Akers Bygningsvesen	
nr. 771-1930	
Det 15-2	
Antal Bilag: 3	

Herr. Bygningschefen i Aker.

Ad: gr, nr, 128 br, nr, 9. Lille Tøien.

Mann tillater sig herved at anmelde reparasjon efter brand i to leiligheder i 2den etg. samt unnersökelse av mulig vannskade i 1st, etg, i bygning R, opgang 8.

Eier

Oslo kommunale leiegaarder

M. Sorum

Anmelder

M. Sorum

Samtidig tillater jeg mig at andrage om ansvarsret for utförelse av anmelte reparasjon.

Erbädigst

Kan påbezynde opbejtn
av gulver osv. men
ingen besydeligen forment
bygningso. har Kantallus sledu

15/2.30

M. Sorum

Arbejdert
y konsul Sorum
15/2.30
Kantallus

M. Sørum

Tømmermester

Telefon 66811

Akers Bygningsvesen	
G. nr. 128	B. nr. 9
Kortid	
Etg. nr. 4	

668

Oslo 8. Mars 1930
Von der Lippeggt. 19

Akers Bygningsvesen	
Jar. 1191 - 1930	
Dat. 11/3	
Antal Etg.	

Til Akers Bygningsvesen

Ad: gr.nr.128 br.nr.9 Lille Tøien.

I henhold til anmeldelse av 15/2 - 30 ang.reparasjon efter brand, viser det sig ved unnersökelse, at der i et av hjökenene i 2den etg. er sop. Sopskaden er av eldre dato og skyldes vistnok en opning i gulvet hvor der er trengt vann ned.

Gulvet rives nu op. Stubloft, stubloftslere og de angrepne bjelker vil blive fjernet og erstattet med nyt.

Jeg vil vere bygningsvesenet taknemlig for en besiktigelse av omhandlende skade snarest.

*M. Sørum
11/3 1930*

Erbödigt

M. Sørum

*S II
13/31 20K*

*Vid. sek
han 17/30
17/30 M.*

G.nr. 128	B.nr. 9
Kartblad	
Bilag nr.	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCEFEN

L.nr. 771-1930
Dat. 15-2
Antal bilag 3

ef. pm. 24/0/1919.

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående reparasjon efter brand i vå-
ninghus

Eier:

Oslo kommunale
leiegarde

adr.

Sted:

Lille Tøien
Bygning R og 8

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående færdig attest
sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring

Gebyr:

Ferdigattest:

Løst 19/6-30

14/8-30

Anmelder:

Tømmert. M. Tørum

adr. Von der Lippes gt. 16

20/8-30

1919

BYGNINGSCEFEN I AKER.

J.-nr. 240-1919.

Bilag 1.

efr. bygn. 96. 1919. Beslyggelse II

Tom 48-1919

128/19 type R.

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningstris (Kvartal III type R)

paa gr.-nr. 128 br.nr. 9

tomt nr. til gate nr. Tuene

Eier: Kristiania Kommune.

Ansvarshavende: Minn. Einar Olsen, Majorstuen Kompleks

Indlevert 22 mars 1919 Attestert 31. 1. 1920



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

Akers bygningschefs kontor den 24 mars 1919

M. Haug

G.m. 128, br. 9.

199-B. Tilbakeseendes hr. bygningschefen. I henhold til reguleringskommissionens beslutning i møte 17./2. 1919, Sak n. 9135 er det av reguleringskommissionen intet at bemerke til bygningens beliggenhet. Kloakbestemmelser og forskrifter for gateparceller vedlagges. Parvisering i nærheten av bygningens beliggenhet er rekvisit. -

Akers overingeniørkontor, den 28. marts 1919.

29/3-19

Arny *E. Loffe*

Gr.nr. 128, br.nr. 9, kvartal III, Lille Tøien,
ad. vaaningshus (type R) tilhørende Kristiania kommune.

Akers reguleringskommission har godkjendt bygningens beliggenhet
jfr. særskilt expedition herfra angaaende bebyggelse II. (Bygn. 96.1919)

I henhold hertil og til de av departementet meddelte dispensa-
tioner aoproberes anmeldelsen paa følgende betingelser :

Samtlige kjældermure maa føres ned paa fast fjeld.

Heiden i trappen maa intetsteds være under 2 m. Bjelkebærende
mellenvægger og trapperumsvægger maa utføres av 1 stens mur og være under-
støttet av mindst 40 cm. betonnur. Loftet maa ikke benyttes til beboelse.
Der til klosetrum i kjelder maa gjøres selvluukkende og rummet ventileres.
Hovedindgangsdøren maa ha en fri bredde av 1,25 m. og en fri høide av 2,25

Forøvrig efter bygningslovens bestemmelser samt vedlagte spe-
cielle byggeregler.

Kloak- og brandreglementets bestemmelser samt forskrifter for
gateoparbeidelsen vedlægges.

Eieren maa rette sig efter formandskapets avgjørelse i anled-
ning av det indsendte andragende vedkommende gateoparbeidelsen.

Byggetilladelseskort kan ikke utstedes forinden erklæring fra
en av Akers bygningskommission godkjendt ansvarshavende er indsendt.

Akers bygningschefs kontor

2 april 1919.

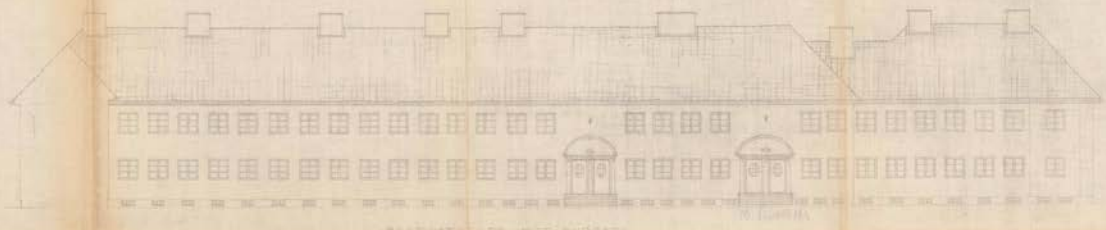
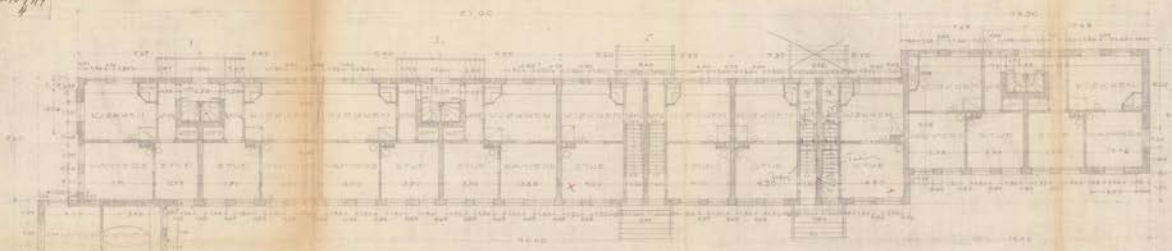
Bygget. kort samt foresp. ang.
Kloak sendt m. m. Olsen 26/4.19.

W. Th. Thorsen

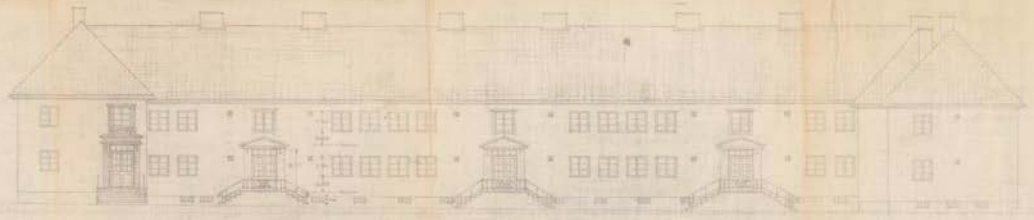
Fuga P. krombe III

21. 1877

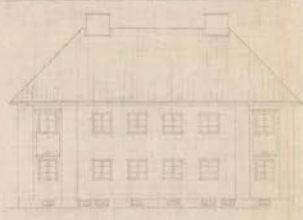
de
Augsar-Serliasz 2-8
Sore Hundstrei 1-15



SKANSSTAFAGE - FRET SVSST



SWASTAFAGE - FRET SVSST

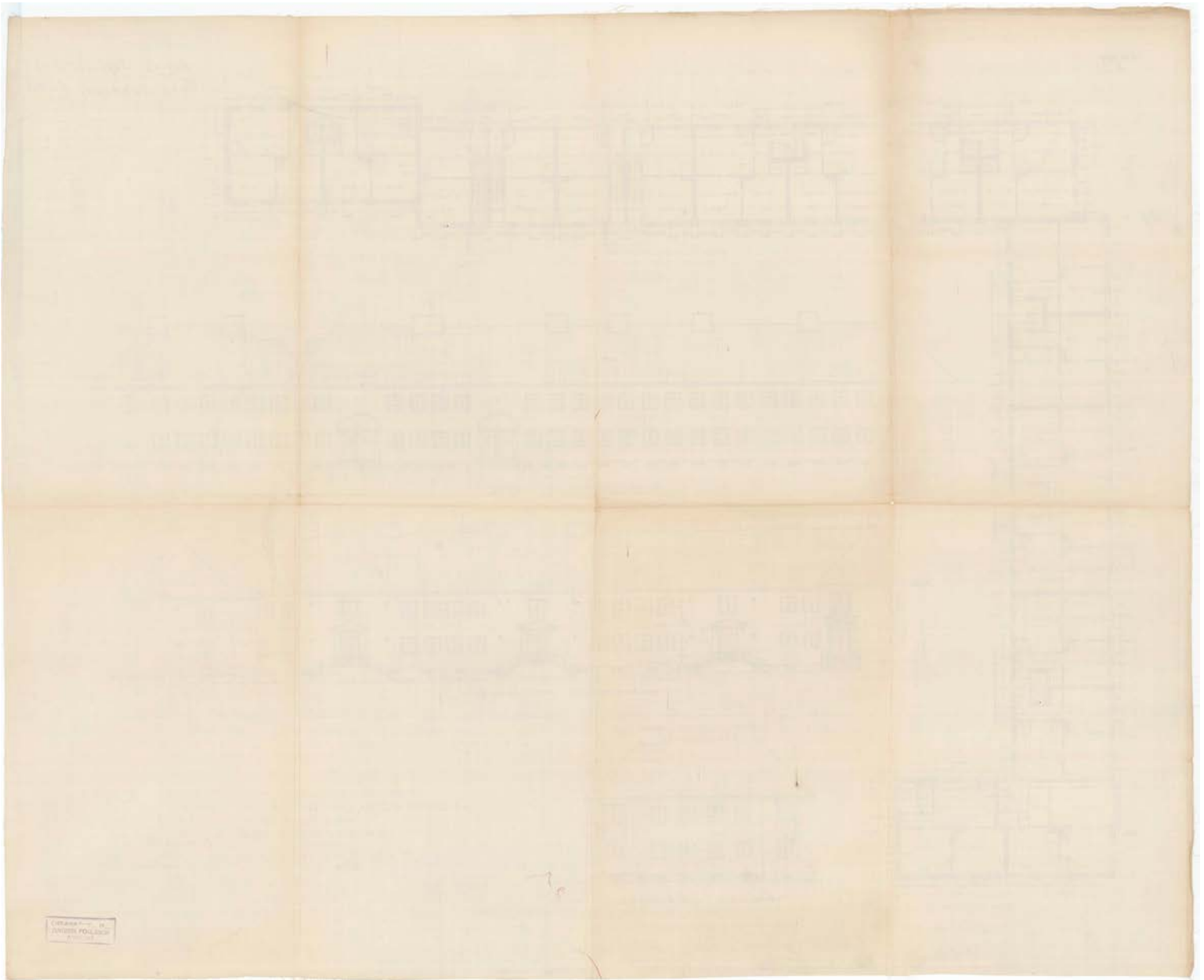


FACADE - OT SVSST

FOR-DRISTIONIA-KOMPUNY
LADDERESBULDER-SVALLER-TYPER
PL. SVSST 15
2ND SVSST ALRODE
PLAN SVSST ALRODE

Handwritten signature

Small handwritten note at the bottom right corner.



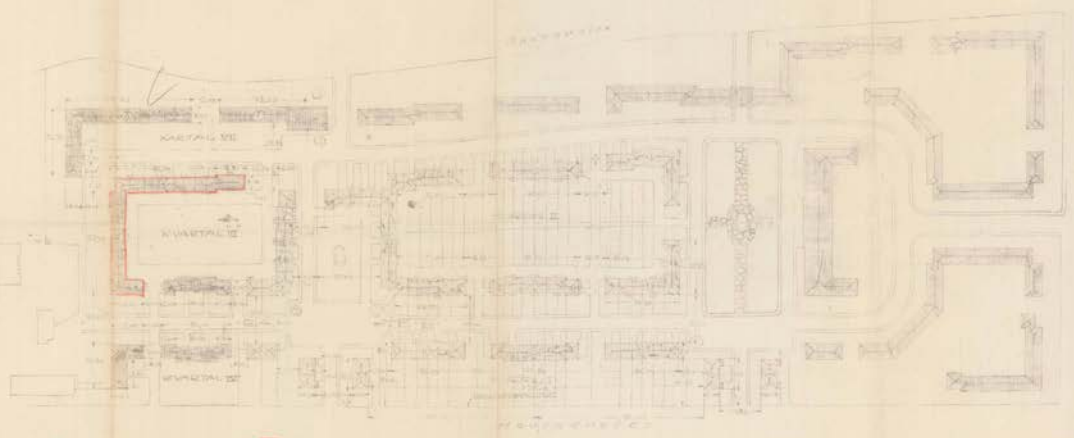
210-1019
3

Type A, modified III

FOR LISTING IN COMMUNE
REGULERING OG BEVÆGELSE

LILLE TOWN
No. 11000

BRICKS, CASE II (PREVIOUSLY HUSTYPE
2-2 2-2 2-2)



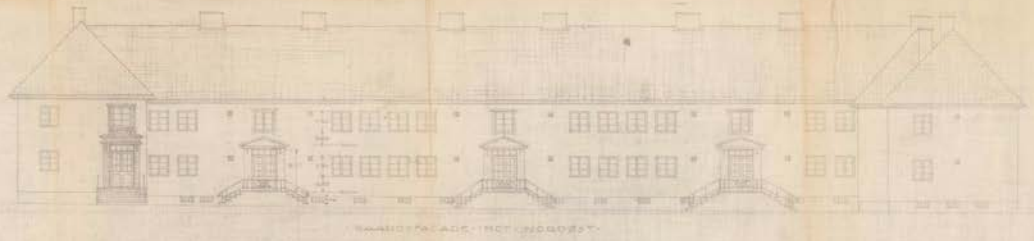
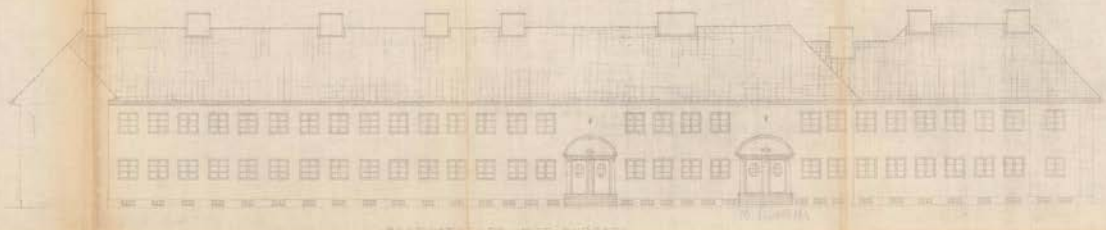
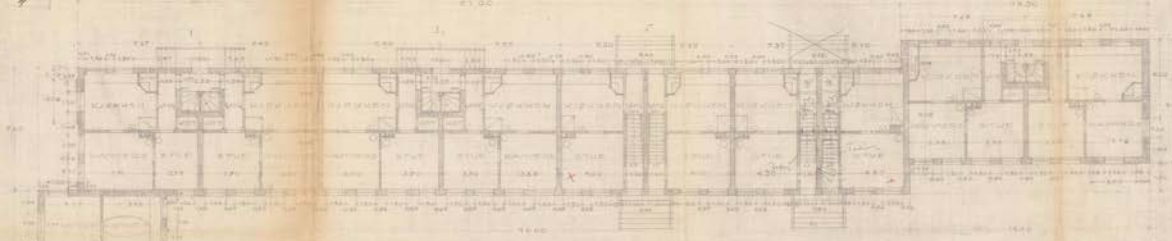
HUSTYPE (R)

1919
H. J. P. P.

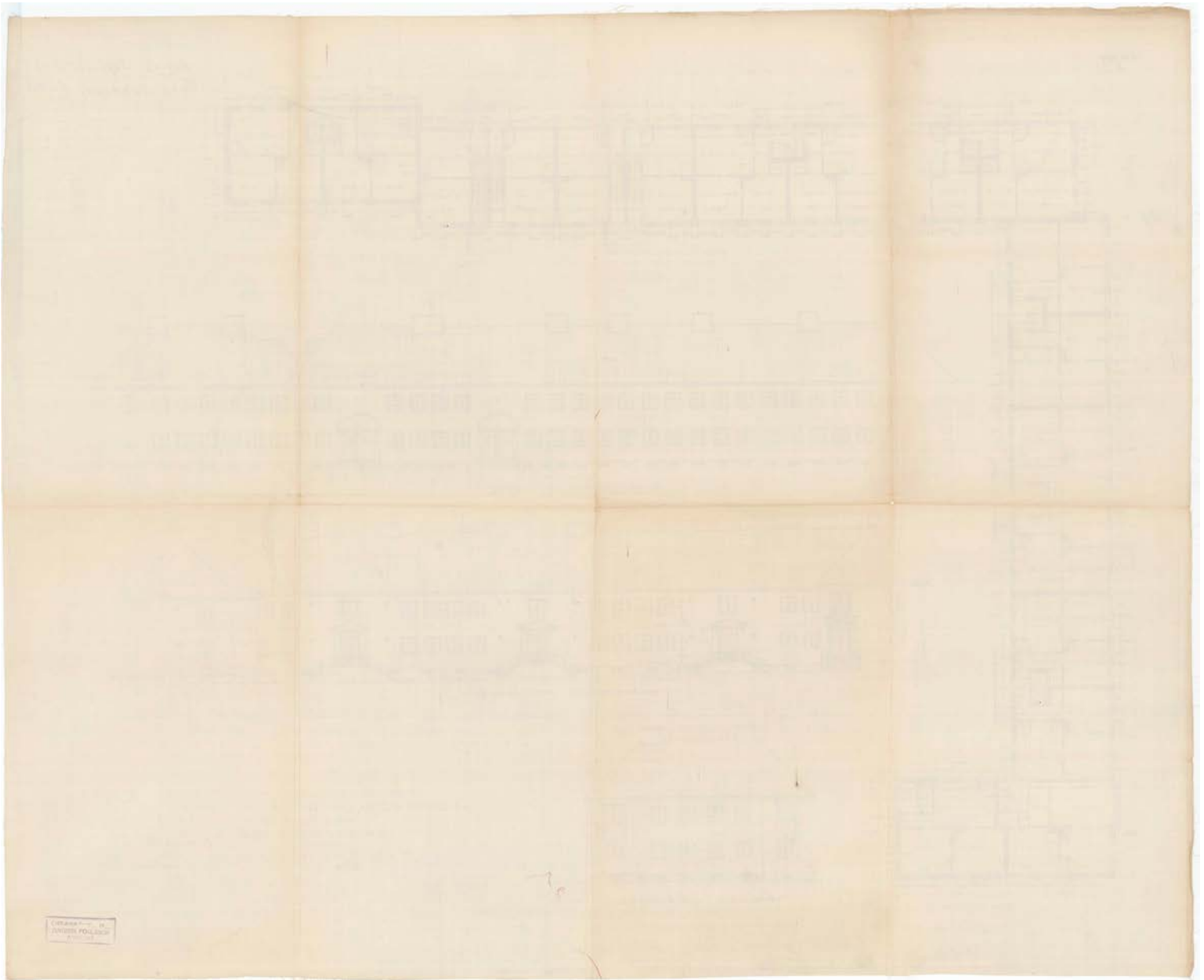


214.1917
Fija P. kraljevi III

Arh.
Auskar Sarliasi 2-8
Sore Hundskri 1-15



FOR DISTRIKTENS KOMMISSION
ADRESSERBOLIGS-OMRÅDE TYR
PL. STYRE 15
2ND SWAST ALHODE
PLAN BYGGEKONST
L. J. J. J.



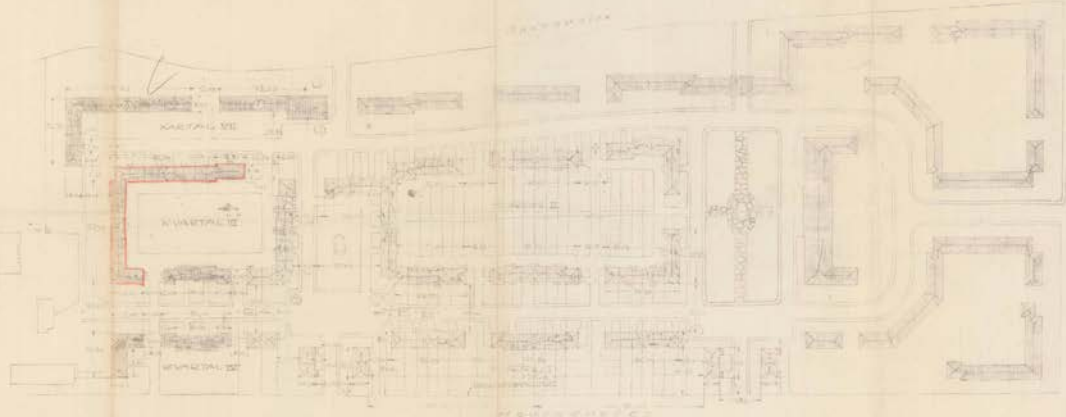
210-1019
3

Type A, bounded III

FOR LISTING IN COMMUNE
REGULERING OG BEVÆGELSE

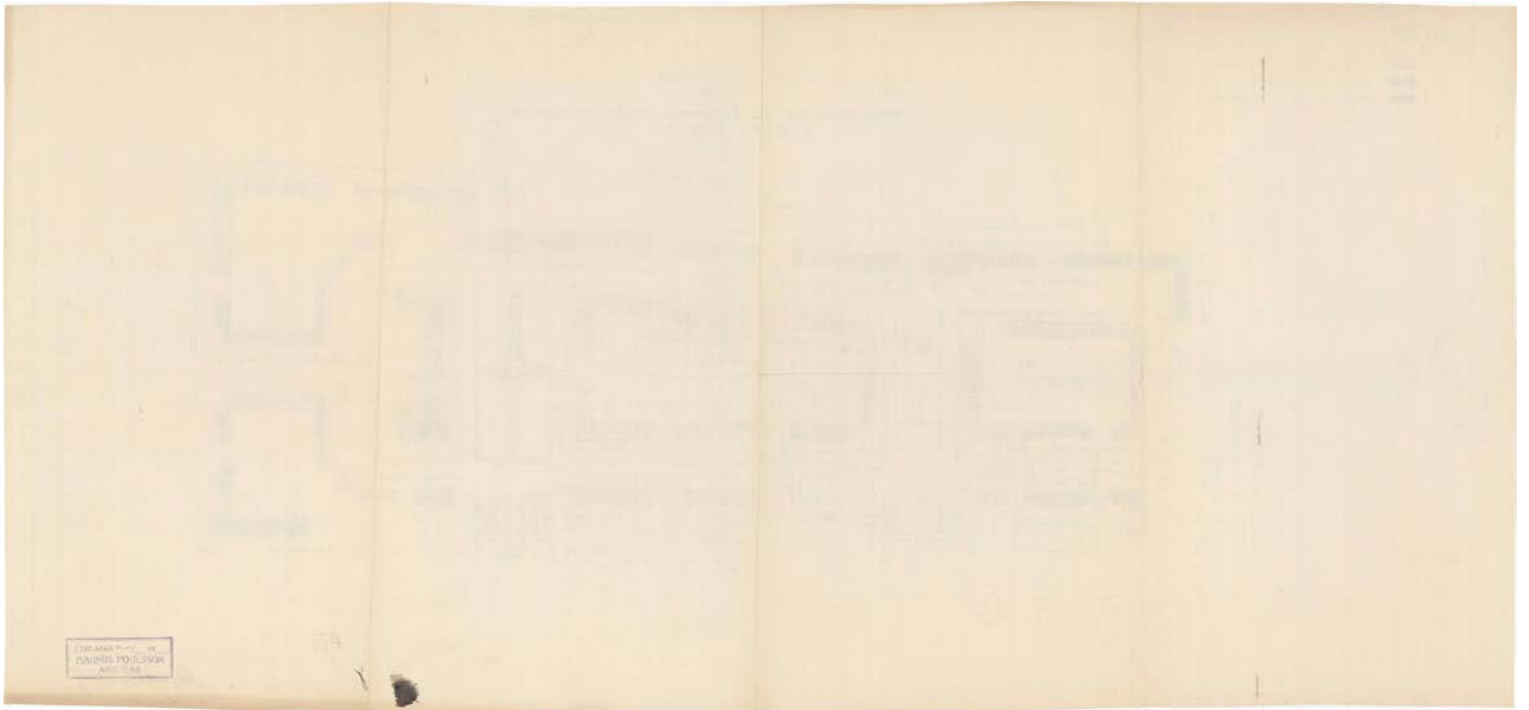
LILLE TOWN
No. 1100

BRUGSPLAN II (HUSENDENK HUSTYPER
2-2 2-2 2-2)



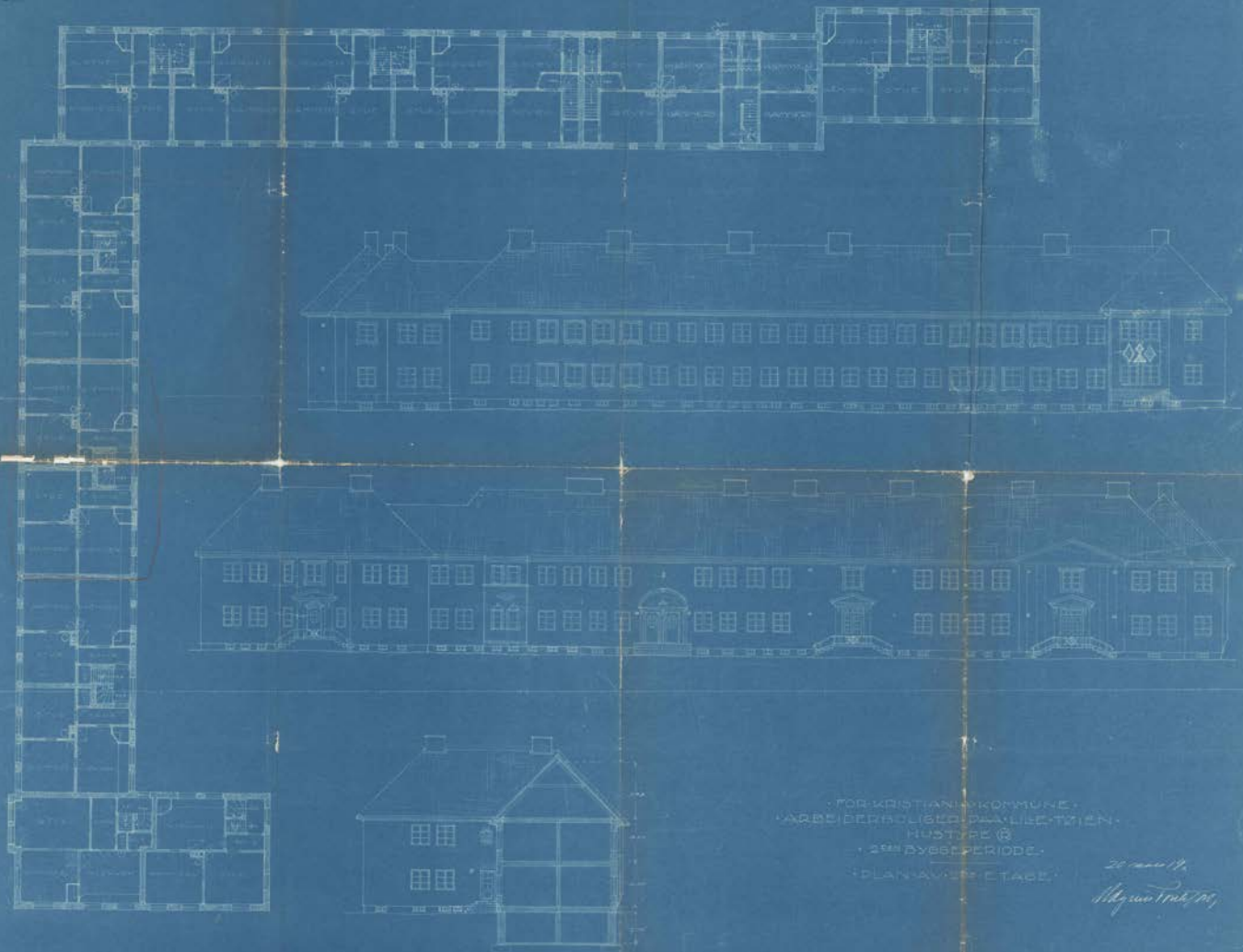
HUSTYPE (R)

1919
H. J. P. Jensen



Kst. n. Rym A
C

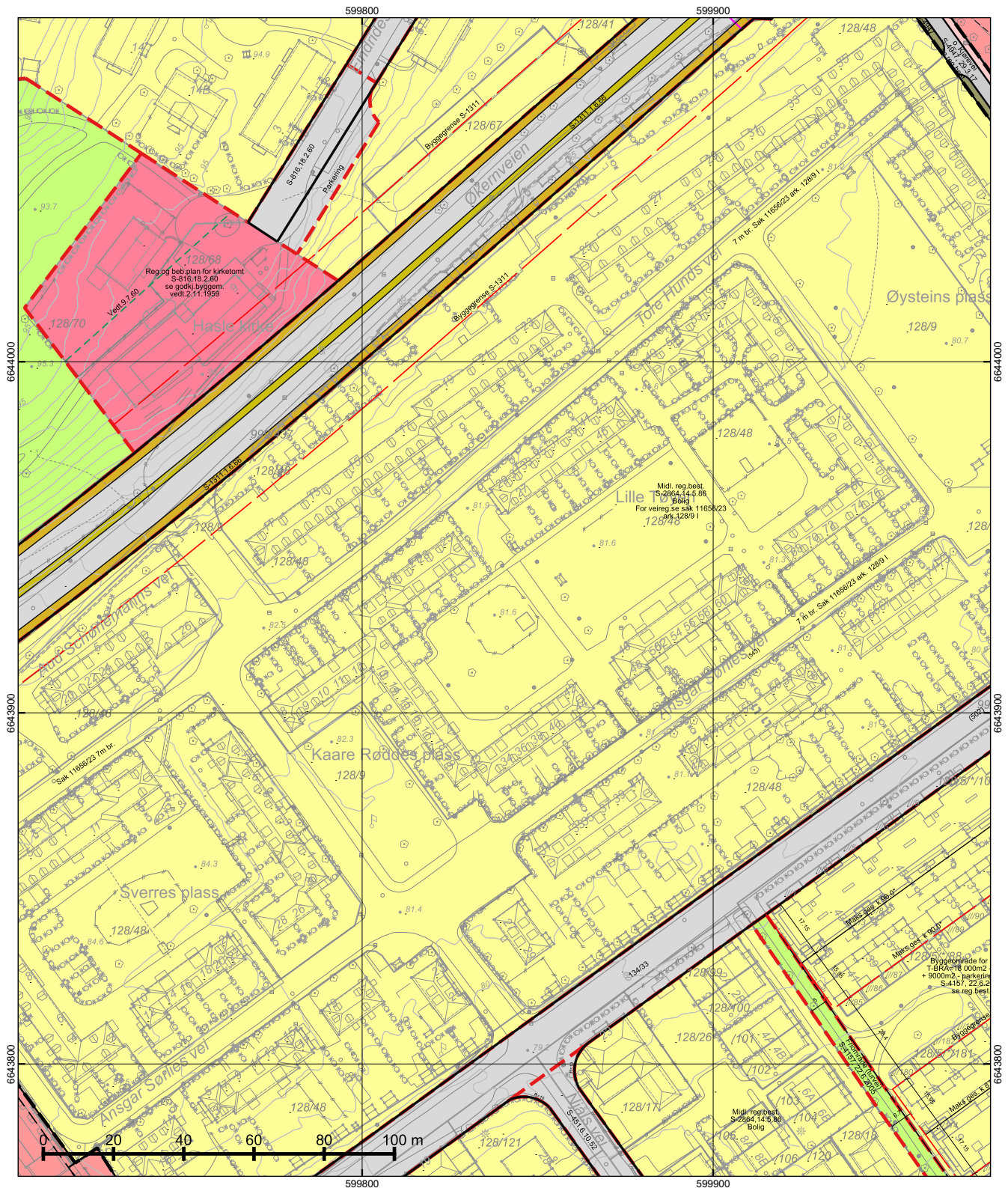
1:100
1



FOR KRISTIANIA KOMMUNE
ARBEIDERBOLIGER PÅ LILLE-TVIEN
RUSTYRE 3
19^{de} BYGGEPERIODE
PLAN AV SEKTOR 1

28. mai 1914
H. G. N. 17/14

L. Tamm II
Bygging R



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 11.05.2026
 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: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157716/ 86532640

Deres ref.:

Adresse: Tore Hunds vei 8

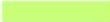
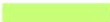








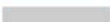


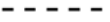















Kommentar:

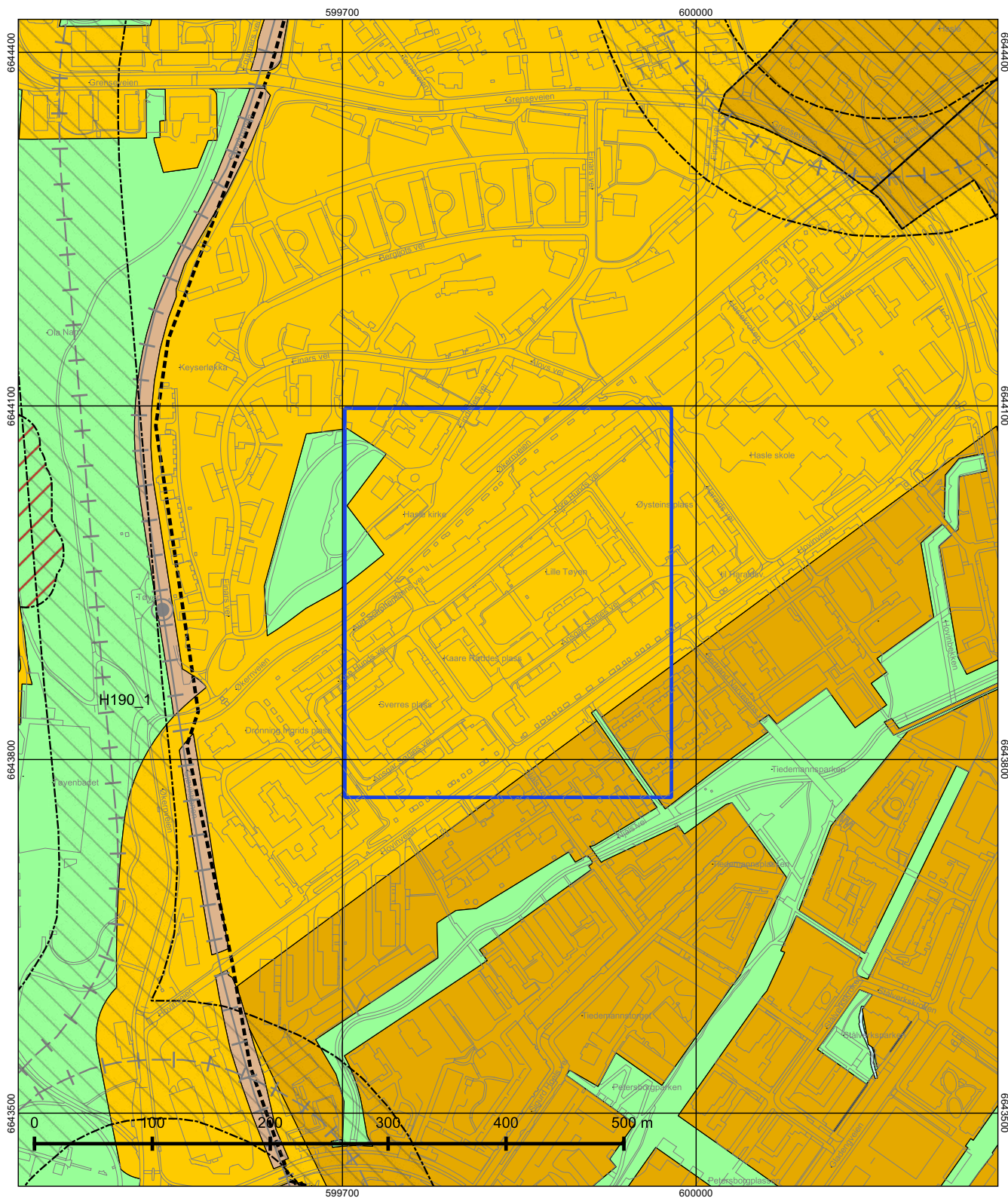
Gnr/Bnr: 128/48

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

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 - Undervisning
	1163 - Institusjon
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	RpBestemmelseGrense
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Regulert eiendomsgrense
	Byggegrense
	Byggegrense
	Frisiktlinje
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.05.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 157716/86532640
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kaja Emilie Hestås
TORE HUNDS VEI 8

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532639
9199379

Vår ref (Saksnr):

Dato: 11.05.2026

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.128 BNR. 48

Vi viser til bestilling av 20260511 for TORE HUNDS VEI 8.

GNR. 128 BNR. 48

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1954.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

54855 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 6 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

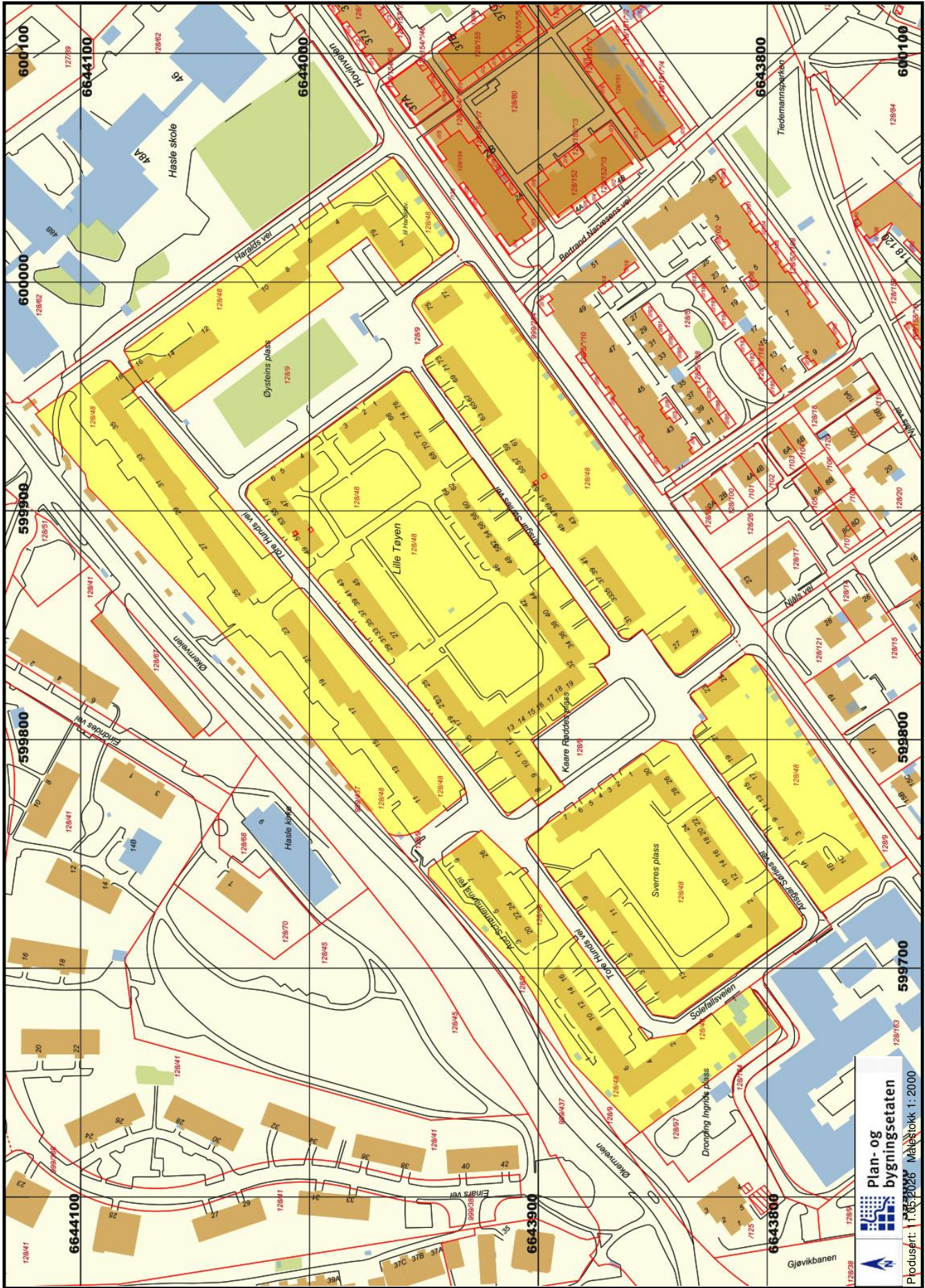


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





Oslo kommune



Ravnanger, Mons Kristian
Tore Hunds vei 8

0576 OSLO

Ingvaldsen, Jan
Tore Hunds vei 16

0576 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
940037195

Journr.
97/62551

Deres ref.

Vår saksbeh.
Hans Andersen

Dato
22. oktober 1997

Arbeidssted : 128/0048 Tore Hunds vei 8
Byggherre : Ravnanger, Mons Kristian, Tore Hunds vei 8,
0576 OSLO
Arbeidets art: UTBYGGING AV LOFT

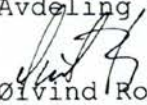
FERDIGATTEST


Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

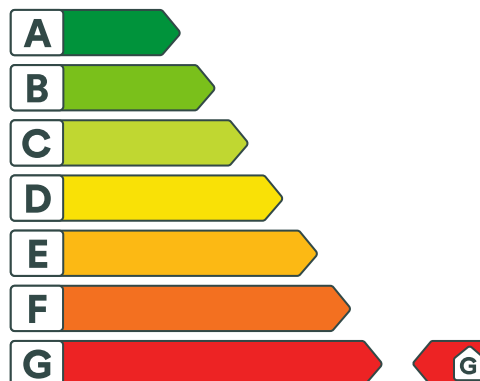
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling, Indre by


Øivind Rooth
Seksjonsleder


Hans Andersen
Avd. ing. I



Adresse Tore Hunds vei 8, 0576 OSLO	
Dato for energimerking 18.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-297376
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 80286015
Gårdsnummer 128	Bruksnummer 48
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1919	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 130,0 m²	Oppvarmet bruksareal 130,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
339,02 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
339,02 kWh/m²

Totalt levert pr. år
46 936 kWh



Tore Hunds vei 8, 0576 OSLO



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Tore Hunds vei 8, 0576 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Tore Hunds vei 8 - Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 300 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	6 min 0.5 km
Hasle Linje 5	11 min 0.9 km
Sofienberg Linje 17	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	13 min 1.1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	20 min
Valle Hovin videregående skole	20 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

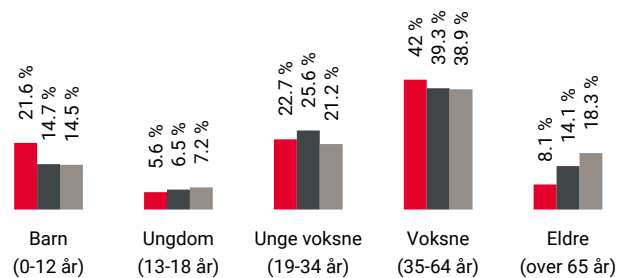
Veldig bra 85/100



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
Normannsløkka barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Petersborg barnehage (0-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km




Dagligvare


Joker Tiedemannsbyen Søndagsåpent	7 min 0.6 km
Bunnpris Grenseveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

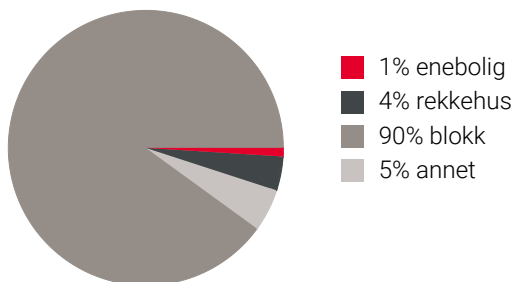
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Lille tøyen Ballspill 3 min  0.3 km
-  Ola narr balløkke Ballspill 8 min  0.6 km
-  SATS Hasle 9 min 
-  Fresh Fitness Ensjø 11 min 

Boligmasse





«Fantastisk sted å bo med barn!»

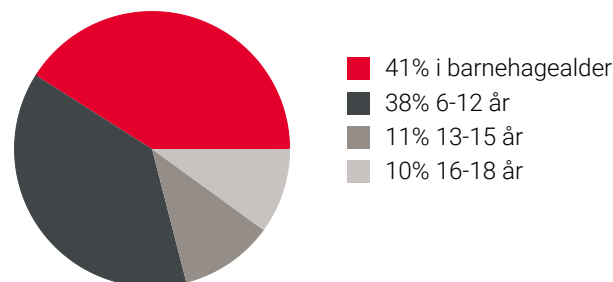
Sitat fra en lokalkjent



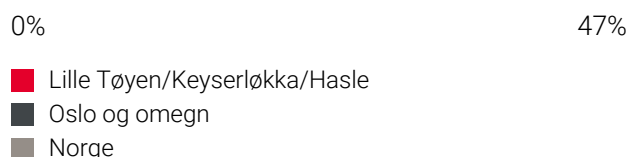
Varer/Tjenester

-  Hasle Torg 9 min 
-  Vitusapotek Hasle Torg 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

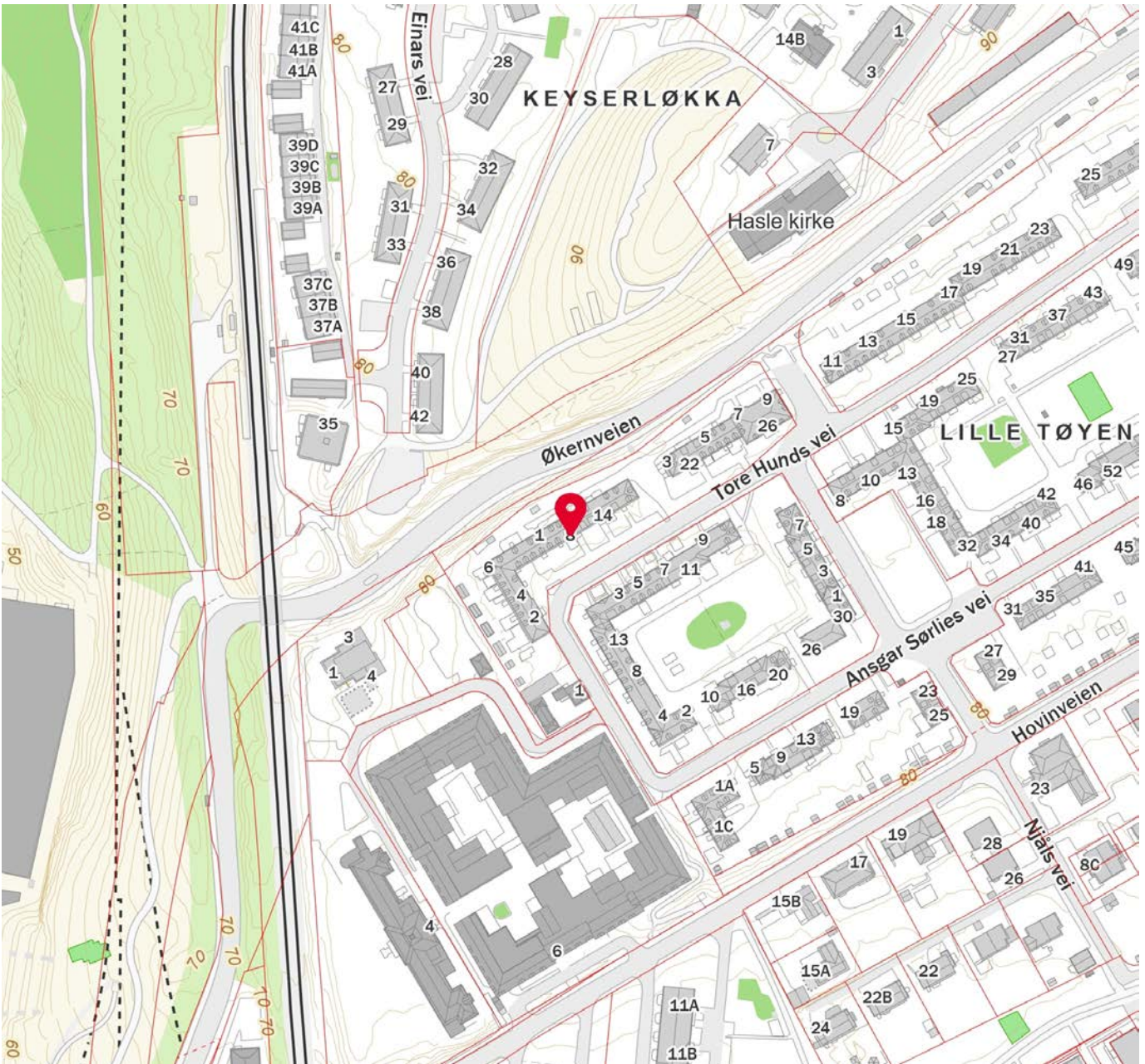
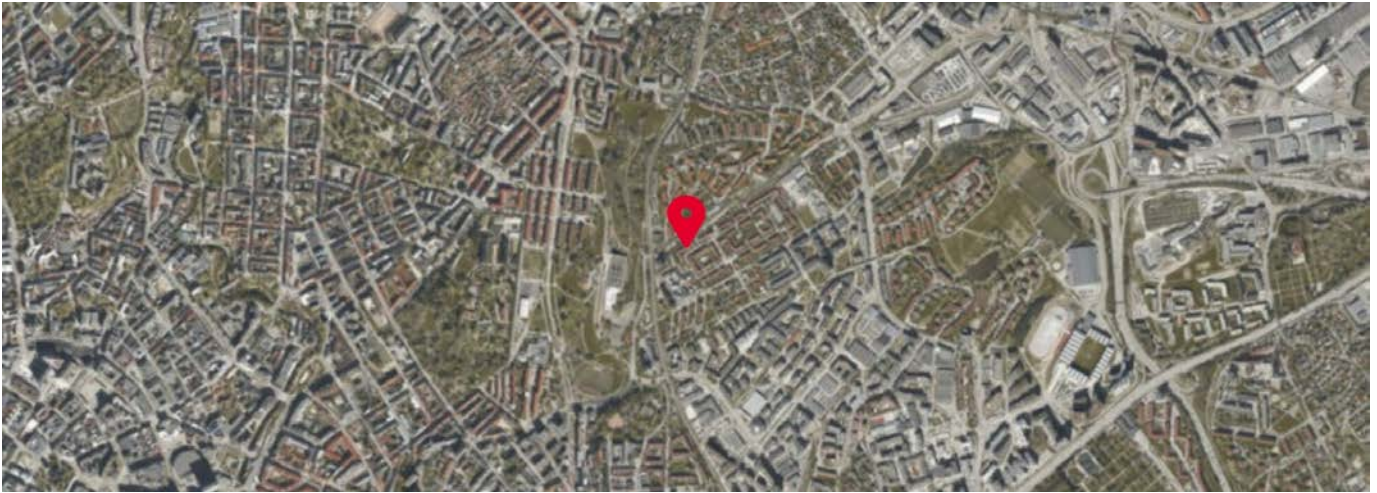


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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**

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

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.

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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Tore Hunds vei 8
0576 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stein Christian Dykesteen

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

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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