



aktiv.

Haralds vei 6, 0576 OSLO

LILLE TØYEN HAGEBY: Lys, tiltalende
toppleilighet. 4-roms med frodig
hageparsell.



Jurist / partner / daglig leder

Stein Christian Dykesteen

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 44 954,-
Omkostn.: Kr 9 332,-
Total ink omk.: Kr 10 754 286,-
Felleskostn.: Kr 4 200,-
Årlig festeavgift: Kr 742 060,- for brl
Selger: Jo Tønnevold Gaare
Therese Dahl

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 91/91 kvm
Tomtstr.: 54563 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 128, bnr. 48
Andelsnr.: 309
Oppdragsnr.: 1006250071

Deres nye hjem?

Drømmer dere om en lys, luftig bolig med hage i sjarmerende Lille Tøyen Hageby?

Velkommen til Haralds vei 6.

- Frodig hageparsell med god plass til gjester og hagesysler
- Meget barnevennlig borettslag sentralt ved Hasle barneskole
- Boligen ligger vegg i vegg med skøytebane/fotballbaner
- Både morgensol og ettermiddagssol/kveldssol
- Fine grøntarealer mellom boenhetene
- Lekkert, praktisk og sosialt kjøkken fra 2015 med plass til stort spisebord
- Stor stue med moderne vedovn fra 2017
- Flott flislagt bad fra 2017
- Separat WC fra 2017
- 3 gode soverom
- Eier har tidligere delt av stort soverom slik at de i praksis fikk 4 soverom med vindu
- Originale tregulv /tregulv
- Store vindusflater gir flott lys og pen utsikt ned til skole og hage
- Stort kryploft og to fine kott/bode



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen42

Energiattest 177

Nabolagsprofil..... 188

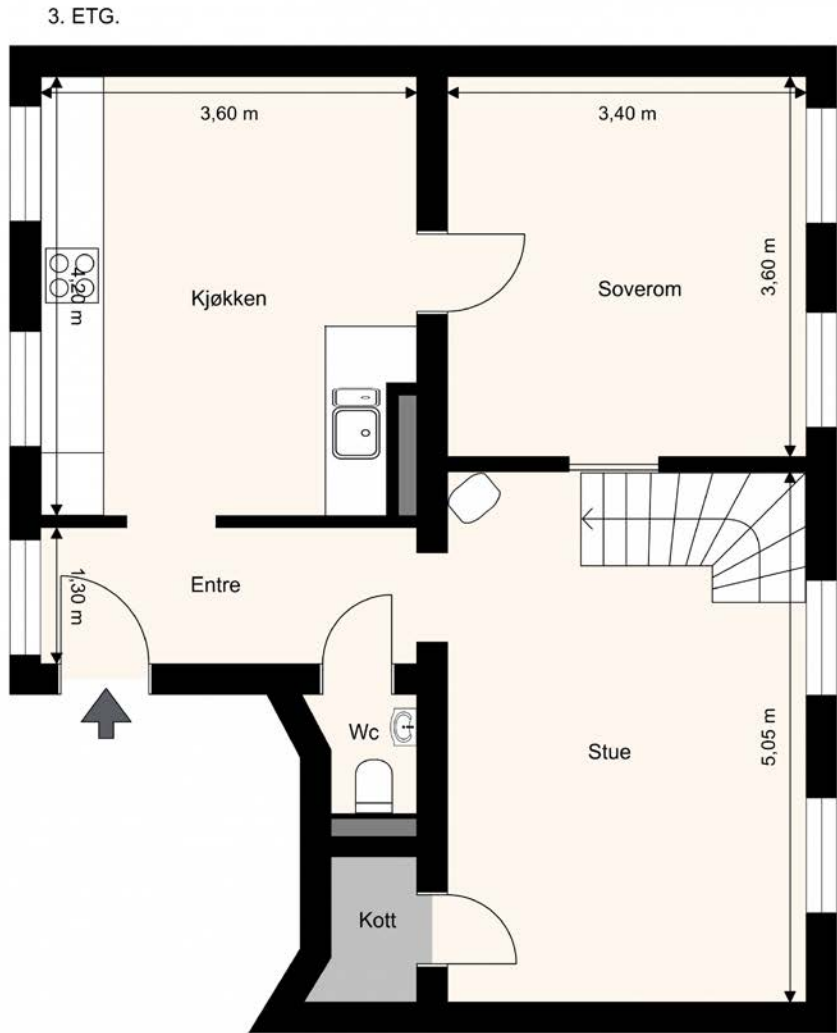
Forbrukerinformasjon 196

Budskjema 197

Plantegning

3. etasje

Rune Kristiansen Takst AS
Haralds vei 6. Oppdrag 25043



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

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

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





Lys og luftig stue med god størrelse og plass til alt av ønsket møblement.

Sosial stue

Lys og luftig stue med god størrelse og plass til alt av ønsket møblement. Store vinduer sørger for flott lysinnslipp. Her er det rikelig med plass til både sofagruppe, spisebord og annet ønsket møblement – ideelt for deg som liker å samle venner og familie til hyggelige stunder. Den koslige peisovnen skaper varme og stemning.





Entréen binder kjøkkenet og stuen
sømløst sammen.

Lekkert kjøkken

Kjøkkenet er adskilt og ligger i egen sone. Innredningen er fra IKEA og ble satt inn i 2015. De hvite, glatte frontene gir et rent og tidløst uttrykk, mens benkeplaten i eik tilfører en lun kontrast. Kjøkkenet er godt utrustet med nedfelt oppvaskkum, samt integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn med koketopp og kombiskap for kjøl og frys. Rommet har også god plass til spisegruppe!





Adkomst fra kjøkken til soverom 1

Soverom 1

Rommet har en god størrelse, noe som gir deg mange muligheter når det kommer til innredning. Her kan du enkelt møblere med både dobbeltseng, garderobeløsning og eventuelt en arbeidsplass – alt etter behov og ønsker.



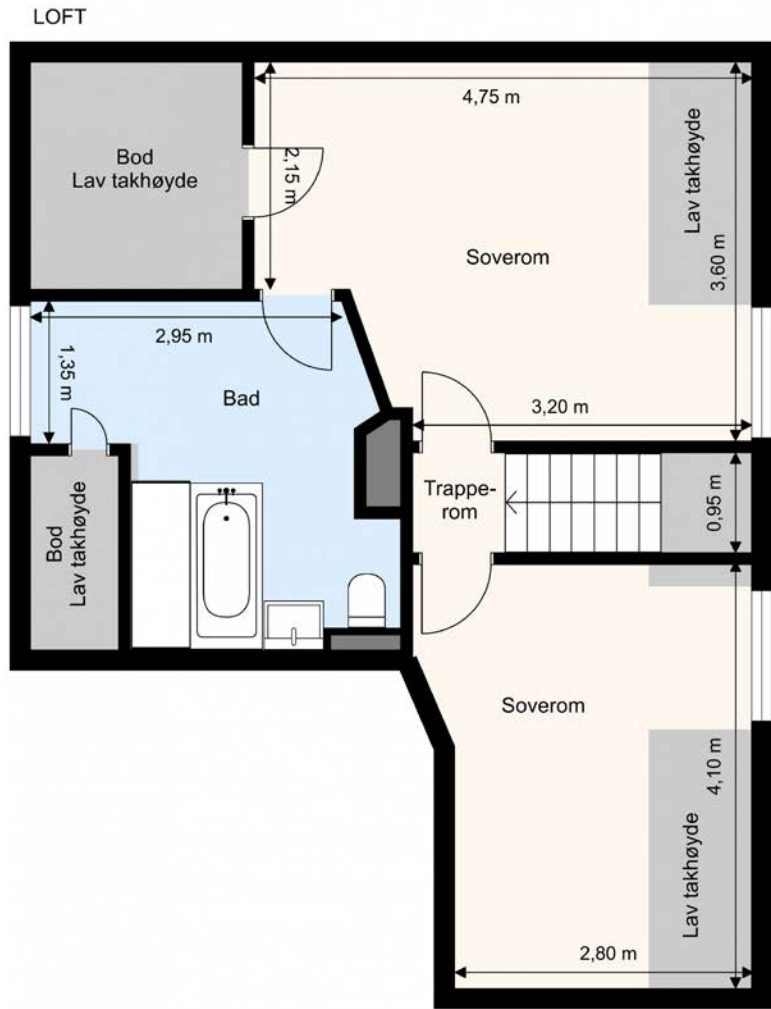
Praktisk toalettrom



Plantegning

Loftetasje

Rune Kristiansen Takst AS
Haralds vei 6. Oppdrag 25043



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

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

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





I loftsetasjen finner du to romslige
soverom, baderom samt to boder.

Soverom 2

Rommet har originale detaljer som treark i taket, som gir en sjarmerende og autentisk atmosfære, og tilfører karakter til rommet. I tillegg har du enkel tilgang til en praktisk bod, som gir ekstra oppbevaringsmuligheter og gjør det lettere å holde orden på tingene. Dette rommet har en fin balanse mellom funksjonalitet og stil, og kan innredes etter egne ønsker og behov.





De gamle, originale tregulvene er nyslipte og lakkert, og tilfører etasjen både varme og karakter.

Soverom 3

Soverom 3 er også av god størrelse, med plass til ønsket møblelement – enten det er en dobbeltseng, skrivebord eller garderobeløsning. Rommet gir gode innredningsmuligheter og kan tilpasses etter egne behov. Her ligger alt til rette for en god natts søvn!





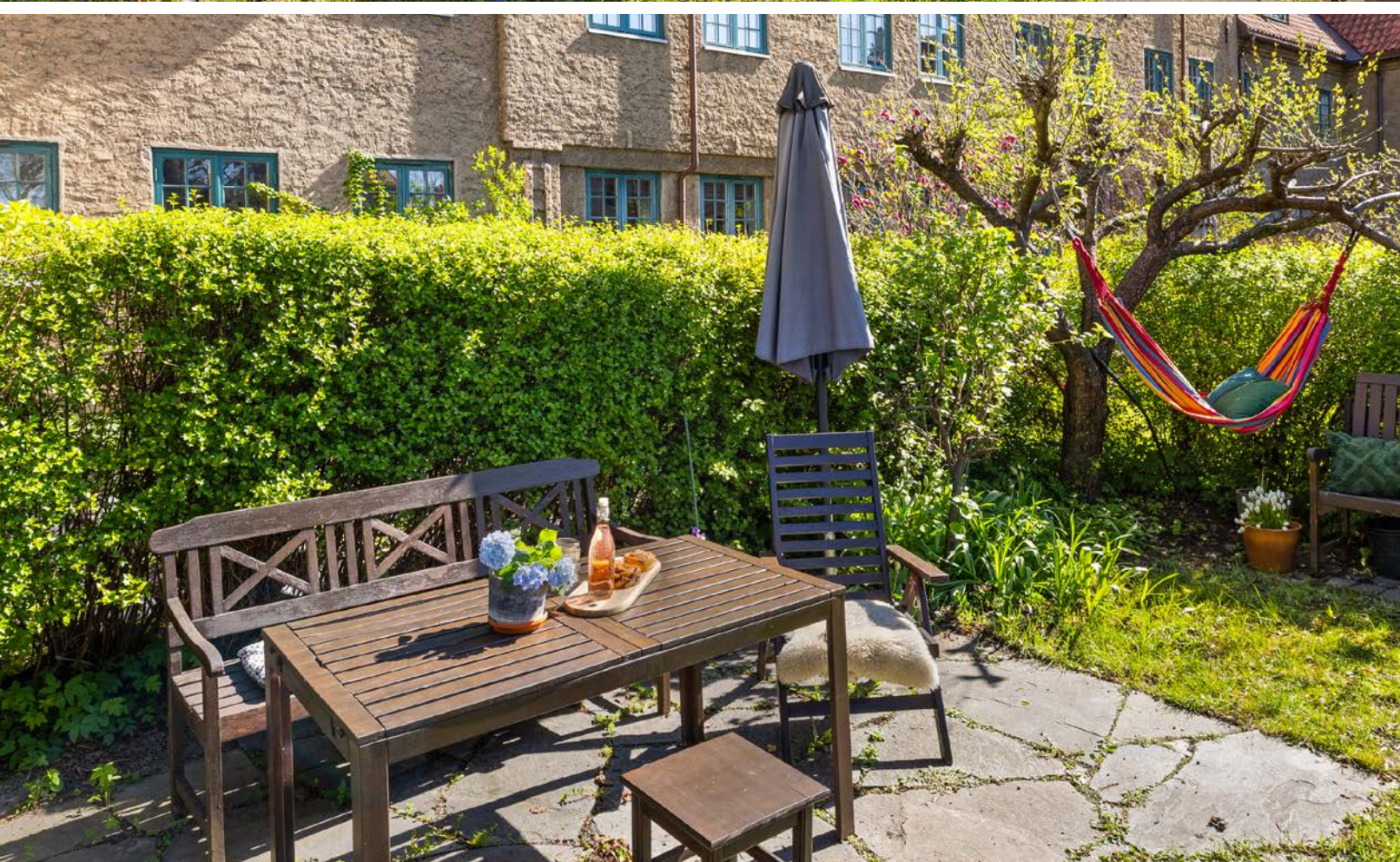
Her er det fint å starte dagen!

Delikat baderom

Badet ble vesentlig modernisert i 2017-2018, og fremstår som både funksjonelt og stilrent. Badet er utstyrt med et innfliset badekar, veggmontert klosett, samt en praktisk servant med tilhørende servantskap. Det er godt med plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.









38 Haralds vei 6



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA totalt: 91 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 56 m² Entré, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, soverom, kot

4. etasje

BRA-i: 35 m² Trapperom, bad, soverom 1, soverom 2, bod (ikke målbar)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stuen er målt til ca. 274 cm.

Loft:

På loftet er det en innvendig bod med ca. 4 kvm. gulvareal.

Denne boden har for lite takhøyde for å være et målbart areal.

Selv om den ikke er målbar, blir den satt opp i rom-oppsettet.

Dette for å vise hvilke rom som er på loftet. Men

arealet er ikke medregnet i etasjens BRA-i.

Innenfor bad er det også en liten bod med lav takhøyde.

Loftet har et totalt gulvareal på ca. 48 kvm. Dette arealet er oppmålt uten hensyn til takhøyde/boder/innervegger m.m.

Målbart areal er oppmålt til ca. 35 kvm.

Det er et lager-loft med adkomst fra soverom på loftet.

Dette arealet er heller ikke målbart areal.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

54563 m²

Tomtebeskrivelse

Festetomt for hele borettslaget. Bortfester er Oslo kommune, festetid 70 år fra 1951. Festeavgift for hele brl budsjettet for er 2023 kr. 752 003,-. Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. Festeavtalen på tomten løp til 01.11.2021. Neste regulering i 2031.

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

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

Årlig festeavgift

Kr 742 060

Beliggenhet

En idyllisk beliggende leilighet i unike og populære Lille Tøyen Hageby. Kort vei til Hasle skole,

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

Hagebyens egenart

Lille Tøyen Hageby ble tegnet av arkitekt Magnus Poulsson, og stod ferdig i 1922. Hagebymodellen, som også har inspirert utbyggingen av Ullevål Haveby, var basert på ideer hentet fra England. Dette gjenkjennes ikke minst på arkitekturen. Tanken var å skape bedre bo- og levevilkår for byens arbeidere i form av lav bebyggelse med god plass og store, grønne arealer mellom bygningene. Hagebyen fremstår i dag som en frodig og landlig idyll. Området er kjent for sin skjermede og tilbaketrukne beliggenhet sentralt i Oslo med flotte parkanlegg, lekeplasser, fotballbane, basketballbane, skøytebane og fine oppvekstsvilkår for barn. I tillegg er området kjent for godt bomiljø. Hagebyen kan blant annet tilby lokal dagligvare, eget fotballag og en aktiv velforening som blant annet arrangerer sommerfest og tenning av julegran. Lille Tøyen Hageby er en grønn oase sentralt i Oslo. Borettslaget har fått arkitekturvernprisen for sitt arbeid for bevaring av områdets egenart. Selskapet er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Meget godt servicetilbud

Nærområdet byr på det aller meste av forretnings- og servicetilbud, som dagligvarebutikker og

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

Turområder

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

Trening

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

En bydel i vekst

Området er utrolig spennende med nærhet til både Ensjøbyen og Økernbyen. To "nye" bydeler i enorm vekst og utvikling, noe som er med på å løfte nærområdet. Det nye Økern-senteret er under utvikling og kommer til å gå gjennom store forandringer med positivt fortegn. Bilbyen på Ensjø skal bort og det skal etter planen bygges 7000

boliger med tilhørende barnehageplasser, nye butikker og servicetilbud samt grøntområder, turstier og ny skole. Utviklingen er allerede godt i gang og området vil ha et godt prisstigningspotensiale de nærmeste årene. Ensjøutbyggingen vil legge vekt på attraktive boligprosjekter og nye frodige grøntområder.

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

Adkomst

Innkjøring til området fra Hovinveien. Adkomst til boligen fra borettslagets interne område fra Ansgar Sørli's vei. Det vil bli skiltet ved fellesvisning. Se vedlagt kartskisse for kjørebekrivelse til eiendommen. For kollektivtransport, se Ruter app.

Bebyggelsen

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

I 1986 godkjente Byantikvaren en arkitekttegnet, helhetlig plan for utbygging av arker på loft. Noen år senere kom det også en plan for innsetting av

hagedører, og for bygging av hageboder i hager som grenser mot ytterkanten av området. (kilde: borettslagets internettside www.lilletoyen.no)

Barnehage/Skole/Fritid

- Barnehager
- Espira Marienfryd
 - Teglverket barnehage
 - Stålverkskroken barnehage
 - Kulturparken barnehage
 - Keyserløkka barnehage
 - Bellevue barnehage

Skolekrets

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

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus/lavblokk-bebyggelse oppført i ca. 1919. Fundamentering: Antatt fundamentert til faste masser. Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein. Yttervegger: Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket/slemmet tegl. Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon tekket med takstein. Etasjeskillere: Tre-bjelkelag. Div. skjevheter i bygget/etasjeskillere, som må forventes i bygg fra denne tiden.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon fra byggeåret. Loftet ble innredet i regi av en tidligere eier i 1988. I tillegg er det en lager-hems med stigeadkomst fra loftsetasjen.

Vinduer

Loft: : Vinduer med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer. Ukjent alder, men de ser ut til å være noe nyere en vinduer i 3. etg.. 3. etg: : Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

Dører

Entredør fra trappeoppgang. Malt fyllingsdør. Døren er brannklassifisert.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært Totalrenovering av bad i 2017. Ut med hele det gamle badet og inn med alt nytt. De satt også inn varmtvannstank på badet (den gamle var på kjøkken i etasjen under) Arbeid utført av Christianiabad

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Lagt nytt gulv med vinyl. Smøremembran på alle vegger

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Regner med Christianiabad meldte dette inn? Vi har en hel perm med dokumentasjon, og vi har også fått det på en minnepinne. Laster opp alt her

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært Vi bygde selv nytt kjøkken i 2015, og fagfolk koblet til vask og rør under vask på kjøkken. Finner ikke kvitteringer, men dette ble gjort av fagfolk, som også satte opp waterguard med sensorer og aquastop. Komfyr har komfyrvakt. Arbeid utført av Husker dessverre ikke. Finner heller ingenting på epost.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært

Nytt sikringsskap i 2017. Dokumenter vedlagt
Arbeid utført av KW Elektro

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Har hatt elektrikere fra Hafslund her, som sjekket over anlegget etter installasjonen av sikringsskapet.
Lille Tøyen
borettslag arrangerte dette i hele borettslaget.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Satt opp stikkontakter i stue. Kontrollert av elektriker i etterkant.

Tilleggskommentar
Vi har byttet ut gammel vedovn med ny vedovn.
Også gjort av fagfolk fra Kakkel & peis Oslo i 2017.

Innhold
Leiligheten strekker seg over to plan og inneholder: 3. etasje:
Velkommen til en lys og romslig leilighet med praktisk planløsning. Når du går inn, finner du en entré/gang med god plass til å henge fra deg yttertøy og sko. Fra gangen går det en naturlig overgang til kjøkken og stue. Stuen er meget romslig og har flere muligheter for hensiktsmessig møblering. Det er god plass til en stor sofagruppe og annet møblement. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys og gir et koselig utsyn mot den

frodige hagebyen. Vedovnen i hjørnet skaper en varm og innbydende atmosfære, i tillegg til å være en praktisk alternativ oppvarmingskilde. Trappen, som er strategisk plassert i enden av stuen, fører deg videre opp til loftet. Kjøkkenet er separat, med en funksjonell kjøkkeninnredning og et vindu som gir utsikt og naturlig lys. Her er det god plass til en spisegruppe, perfekt for hyggelige måltider. Soverom 1 har plass til både seng, garderobeskap og annet møblement. Det er også en separat WC med servant for ekstra praktisk funksjonalitet.

Loftsetasje:
Loftet er flott utbygget med arker og gir ekstra plass og lys. Her finner du:
Soverom 2, som er svært romslig og perfekt som hovedsoverom. Det er rikelig med plass til dobbeltseng, kontorpult og annet møblement. I tillegg er det adkomst til en bod, noe som gir rikelig med oppbevaringsplass. Soverom 3 er et lyst og romslig rom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Baderommet på loftet er stort og praktisk, med badekar, toalett og servantskap. Det er også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Hageparsell:
Med boligen følger en flott hageparsell som er pent opparbeidet Den gir rikelig med plass til utemøblering, grill og andre hyggelige aktiviteter, og er perfekt for hageselskaper og avslapning utendørs. Du kan også anlegge din egen kjøkkenhage for å dyrke urter og grønnsaker. Hageparsellens gode solforhold gir ideelle forhold for både hagearbeid og uteaktiviteter.

Boligens særpreg:
Boligen har en godt utnyttet planløsning og en flott

beliggenhet på Lille Tøyen, med både trafiksikker og barnevennlig atmosfære. Den egen hageparcellen med gode solforhold gir muligheter for både avslapning og hagearbeid, og rommer plass til utemøbler og grill. Innendørs får du et lyst og trivelig hjem med store vindusflater og koselig vedovn i stuen. Dette er en bolig som kombinerer praktiske løsninger med en attraktiv beliggenhet.

Standard
Kjøkken
Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: fra 2015
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/ koketopp. Kjøl/frys.
Kullfilterventilator.
Er det montert komfyrvakt: Ja.
Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.

Bad
Innfliset badekar, veggmontert klosett, servant/ servantskap, speilsksp, og plass / opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Toalettrom
Rommet ble oppusset i 2017-18.
Vegger: Malte flater.
Gulv: Vinylbelegg.
Sanitærutstyr: Veggmontert klosett. Servant.
Rør-opplegg: åpne og forkrommede rør.

Takoverflater
Loft: Malt glassfiberstrie. Malt panel. Malte flater.
3. etg: Malte flater.

Gulvoverflater
Loft: Gamle/originale tregulv. Disse er spilt og lakkert.
3. etg: Furugulv. Malt tregulv. Flislaminat.

Veggoverflater
Loft: Malte flater. Malt murpuss. Malt glassfiberstrie.
3. etg: Malte flater, samt noe tapet.

Ildsted:
3. etg: Vedovn i stuen.
Selger opplyser: Vi har byttet ut gammel vedovn med ny vedovn. Også gjort av fagfolk fra Kakkel & peis Oslo i 2017.
Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.

Innvendige trapper
Innvendig vangetrapp opp til loftet.
Manglende håndløper.

Innvendige dører
Loft: Malte furu fyllingsdører. ok.
3. etg: Originale og oppmalte fyllingsdører.

Vannledninger
Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Rør i rør.
Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør.
Hvor er fordelerskap plassert: Fordeler plassert inne i bod fra badet.
Er det etablert avrenning fra rør-opplegg og inn i bad: Delvis. Det er en liten spalte fra denne boden, og inn i badet.
Hvor er hoved-stoppekran plassert: I wc i 3. etg.
Er hovedstoppekran funksjonstestet: Ja.

Avløpsrør
Det er byttet til avløps-rør i støpejern.
Denne var synlig oppe på loftet.

Ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon.
Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer for
tilluft i leiligheten.
Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.
Er det montert ventilator over kokesone: Ja.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved
matlaging: Nei.
Er det avtrekksventil fra bad: Ja.
Er det avtrekksventil fra wc: Nei.
Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Varmtvannstank
Varmtvannsbereder alder: 2018.
Plassering: I kott på loft.
Er det automatisk vannstopper ved berederen: Det
er en spalte fra boden med avrenning inn i boden.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap plassert i entre.
Sikringer: Oppgradert med jordfeil-automater.
10 amp: 3
16 amp: 4
25 amp: 1

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:
Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
Det er avvik:

Loftet ble innredet i regi av en tidligere eier i ca.
1988.
Avvik som ble registrert på loftet:
Det er en del steder med mangelfull utførelse på
isolasjon.
Noen steder er lufteåpninger mot yttertak tettet
igjen.
Det er lagt el-ledninger oppe på isolasjon. Det er ikke
en anbefalt løsning, da dette kan forårsake
kondensering inne i plast-rørene, med fare for
lekkasjer
ned i boligen.
Det ser ut til at brannskille kan være mangelfullt
utført.
Hvordan utførelse på evt. plastfolie/
diffusjons-sperre mot underliggende rom, er ikke
mulig å kontrollere.
Konsekvens: Nærmere kontroll/utbedring av de
beskrevne forhold på loftet, er anbefalt.

Det bemerkes også at det er gamle takbjelker som
går i gjennom innvendig takkonstruksjon. Dette er
punkt som er vanskelig å få helt tette med
plast/diffusjons-tetting.
Det er ikke tegn som tyder å avvik, men man må
være klar over dette forholdet.

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

alder.

Dører
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Døren har noe brukslitasje.
Det er noe "slark" i dørvrider.
Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens for
dette forholdet, og vurderes mest til å vær av
kosmetisk betydning.

Gulvoverflater
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Loft: Generell brukslitasje på tregulvene.
Det er en del gyng/svikt i gulvet.
Gulvene vurderes til å være i grenseland mellom
TG-2 og TG-3.
3. etg. Det er noe brukslitasje på gulv i soverom og
stue.

Innvendige trapper
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det bemerkes at det ikke er montert håndløper på
vegg i trappeløp.
Konsekvens: For å i vareta sikkerhetskrav, bør dette
monteres.

Innvendige dører
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Loft: Dør til hovedsoverom er skjevt montert, og glir
igjen.
3. etg: Dørene er fra byggeåret, og har noe
brukslitasje på dører/hengsler/låskasser.
Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens for
dette, og avvikene er i hovedsak av kosmetisk

betydning.

Sluk, membran og tettesjikt - Bad
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Avvik 1: Det er ikke mulig å kontrollere om det er
tilfredsstillende fall mot sluket. da dette er plassert
under badekaret.
Konsekvens: Rommet er beregnet for bruk med
badekar, og det vil fungere med denne løsningen.
Om det er nok fall mot sluk på gulvet under
badekaret, og om det vil fungere med dusjing
direkte på gulvet, er ikke mulig å vurdere.
Det anbefales fortsatt bruk med badekar.

Avvik 2: Det er ført et avløps-rør igjennom
vinylbelegget ved siden av badekaret.
Rør-gjennomføringen er tettet med silikon-masse,
og det det ikke monter mansjett som er ført opp på
røret.
Dette er avvik fra gjeldende teknisk forskrift.
Konsekvens: for å ivareta teknisk forskrift, bør det
ettermonteres mansjett-løsning på
rør-gjennomføringen.

Avvik 3: Det skal vurderes om sluket er lett
tilgjengelig.
Inspeksjonsluke er limt fast, og kunne ikke fjernes.
Konsekvens: Det blir da vurdert at sluket er
vanskelig tilgjengelig for inspeksjon og rensing.
TG-2.

Overflater og konstruksjon - Toalettrom
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Er det etablert avrennings-spalte i innkassing for
klosettsisterne: Ja, men det ser ikke ut til å være
fuktsikret inne i innkassingen.

Konsekvens: Ved en evnt. lekkasje fra klosettsisternen, er det ikke sikkert at alt vann vil bli ledet ut over gulvet.

Er det montert automatisk vannstopper i rommet: Nei.

En automatisk vannstopper, har sensorer som skal oppdage lekkasjer/vann, og da stenge vannet for å hindre bygningsskader.

Det er montert en liten servant, uten overløp.

Konsekvens: Ved en evnt. lekkasje eller vann fra sistene, eller servant hvor avløpet er tettet, vil ikke vannet bli avstengt.

For å ivareta krav i teknisk forskrift, bør dette ettermonteres.

Nærmere kontroll av forholdet, anbefales.

Vannledninger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avviket gjelder utførelse på fordeler/rør opplegg inne i boden.

I følge teknisk forskrift, skal lekkasjevann synliggjøres, og føres til rom med sluk.

Det er rundet rørene bygget en "kasse" med

membranplater. Det er usikkert hvordan det er løst med tetting ved rør-gjennomføringene.

Fordelere for rør-opplegget er ikke festet.

Konsekvens: Ved en evnt. lekkasje fra rør-opplegget, er det usikker om vann vil bli ledet til sluk, eller om det kan medføre bygningsskade.

Nærmere kontroll anbefales.

En mulig løsning kan være å montere en automatisk vannstopper ved de aktuelle stedene.

Dette må avgjøres av fagpersoner.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Borettslaget har egen veiledning vedr. ventilasjon i leilighetene. Denne finnes på borettslagets hjemmeside.

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 generelt noe dårlig ventilasjon i de fleste leilighetene i borettslaget, inkl. denne.

Oppgradering og kontroll av ventilasjon i bygget bør vurderes/utføres.

Konsekvens: Begrenset ventilasjon kan medføre dårlig inneklima i leiligheten.

I kjøkken er det montert en kullfilterventilator. Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

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

I disse byggene er det en pipe med et løp for røyk, og ett løp for ventilasjon.

I denne leiligheten er ventilen til denne avtrekkskanalen fra kjøkken blendet/tettet bak skapinnredning.

Vurdering i NS 3600:

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbart vindu. TG-2.

Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk. TG-2.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, kan dette påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.

Nærmere kontroll anbefales.

Elektrisk anlegg

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet elkontroll.

Avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for el-arbeider, foruten for bad og sikringskap.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023..

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

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

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

Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.

3. etg: Ingen vesentlige skjevheter registrert.

Loft:

I soverom 1 er det målt totalt retnings-avvik i rommet på over 3 cm.

I soverom 2 er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 - 3 cm.

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

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

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

Da dette ikke er et forhold som må utbedres, blir det satt: Ingen umiddelbar kostnad.

Hva som evnt. skal gjøres må vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon - WC

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Bad, kjøkken og wc skal ha avtrekk.

I det separate klosettet i 3. etg. er det ikke etablert avtrekksventilasjon.

Manglende avtrekk skal bemerkes med TG-3 i rapporten.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konsekvens: Manglende avtrekk vil påvirke ventilasjonen og lukt fra rommet.

Nærmere kontroll anbefales.

Det settes et kostnadsestimat på under kr. 10.000,-

Dette er kun for å utføre en nærmere kontroll.

Kostnader til selve utbedringen er ikke tatt med, da endelig løsning ikke er kjent.

for å få et eksakt overslag, må det innhentes tilbud fra utførende.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av

salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Borettslagets styre har ansvaret for utlysning og utleie av 108 parkeringsplasser. 3 av plassene er pr 31.12.2020 forbeholdt Bilkollektivet. Pris for leie av parkeringsplass er 550 kr pr. mnd. Ved skifte av leietager påløper det et administrasjonsgebyr til OBF, for tiden kr 350,- ink. mva. + fakturagebyr. OBF må alltid få beskjed om endring/oppsigelse.

Beboere som ønsker parkeringsplass kan søke om dette gjennom borettslagets hjemmeside (www.lilleyoyen.no/parkering). Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet i borettslaget. Det er stor interesse for plasser, og for tiden svært lang venteliste.

Borettslaget deltar i tillegg i bilpool ordning i regi av bilkollektivet og beboerne betaler ikke innskudd ved innmelding i ordningen.

Det er innført beboerparkering i bydelen.

Forsikringsselskap

Sparebank 1 Skadeforsikring

Polisenummer

2209332

Diverse

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Ingen varmekilde montert, ut over elektrisk gulvvarme i bad. 3. etg: Vedovn i stuen.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås

ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 10 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 900 681

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 602 724

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader: kr. 3 384,-

Renter og avdrag: kr. 413,-

Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber: kr. 403,-

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4200

Andel Fellesgjeld

Kr 44 954

Fellesgjeld pr. dato

11.04.2025

Andel fellesformue

Kr 29 990

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lille Tøyen Hageby Borettslag

Organisasjonsnummer

953130750

Andelsnummer

309

Om borettslaget

Generelle opplysninger om borettslaget
Borettslaget er registrert med organisasjonsnummer 953130750. Eiendommen har gnr. 128 og bnr. 48 felles for hele borettslaget. Adressene er Ansgar Sørlies vei, Haralds vei, Kaare Røddes plass, Solefallsveien, Tore Hunds vei, Aud Schønemanns vei, Øysteins plass og Hovinveien.

Borettslaget består av 303 leiligheter, fordelt på ovennevnte eiendommer. I tillegg har borettslaget to næringseiendommer. De har også en brakke med kontor for styret og vaktmesterne samt et møterom som også leies ut. I tillegg leier de ut lokalet "Melkebutikken".

Styret
Styret kan kontaktes via borettslagets hjemmeside (www.lilleyoyen.no) eller på e-post: styret.lilleyoyen@gmail.com, eller pr brev levert i borettslagets postkasse i Solefallsveien 1.

Kontakt med beboerne

Styret utarbeider i etterkant av hvert styremøte et Nyhetsbrev som publiseres på borettslagets hjemmeside (lilleyoyen.no/nyheter) samt at det sendes beboerne på e-post. Beboere som ønsker utskrift av informasjonsskrivet får dette i postkassen ved å melde seg på en egen liste hos vaktmester.

Vaktmestertjenesten
Borettslaget Lille Tøyen Hageby har egen vaktmestertjeneste. Vaktmestertjenesten ansatte er Jan A Holm og Patrik Alm. Åge Øvsthus har etter mange år sluttet og Kay Bergh gikk av med pensjon i 2020 etter 25 år begge med en utrettelig innsats for å gjøre hagebyen trivelig, ryddig og vedlikeholdt.

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

Vaktmesterne kan treffes på mobil 924 11455 på dagtid 07-15, og de har langdag til 18.00 på torsdager. Kontoret ligger i brakka i Solefallsveien 1. Vaktmestere kan kontaktes via borettslagets hjemmeside (www.lilleyoyen.no) eller e-post: vaktmester.lilleyoyen@gmail.com.

Nettilgang og TV
Borettslaget har avtale med Altibox for leveranse av

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

Ved melding av prisøkning fra Viken Fiber vil dette innføres på felleskostnadene med umiddelbar virkning. Siste varsel om prisøkning gjelder fra og med april 2023. Enhetsprisen øker da med kr. 20 pr. mnd/andel.

Arrangementer
Borettslaget har lang tradisjon for å markere høytidsdager samt å avholde en årlig sommerfest for borettslagets beboere.
Sosialt for beboere
- Sommerfest med utekino, sykkeløp, underholdning og grilling
- Tenning av julegran med gløgg og utdeling av reflekser
- Julemarked ved melkebutikken
- I anledning Lille Tøyen fotballklubbs 40-års jubileum ble det gitt 40 fotballer i gave til jubilanten.

Styrets arbeid
- Vaktmesterne har vært på HMS-kurs og har gjennomført internkontroll i fellesoppganger.
- Styret har valgt en egen HMS-ansvarlig.
- Innledet samarbeid med Brannkompaniet som vil bistå borettslaget med årlig brannkontroll.
- I 2023 har vaktmesterne gått over alle fellesoppganger, og skiftet batterier i brannvarslere. De oppdaget at 22 røykvarslere i fellesoppganger var blitt fjernet av beboere. Oppgangene har fått nye brannvarslere. Ta kontakt med vaktmester hvis røykvarsleren piper - IKKE FJERN disse.

- Det har blitt opprettet bedriftshelsetjeneste for vaktmestertjenesten.
- Lokalene som leier av Åpent bakeri har fått eget og oppdatert brannvarslingsanlegg med direktekobling til brannvesen.
- Det er inngått avtale om å brannsikre Melkebutikken på tilsvarende måte som Åpent Bakeri. Dette blir utført juni/juli 2023.
- Vi har utarbeidet internkontrollister på fellesareal, uteareal, lekeplasser, vaktmesterbrakka, Melkebutikken.
- I løpet av våren 2023 blir det utarbeidet en brannvernsplan for hele borettslaget.
- Behov for branndører til kjeller og loft er kartlagt.
- Skap for oppbevaring av brannfarlig materiale er bestilt.

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

Vedlikeholdsplan
Styret har jobbet mye i 2022/23 med å få oversikt over lagets faktiske ansvar, hva som er gjort tidligere, hva som bør prioriteres fremover og om boligmassens tilstand. Laget må vite hva som er gjort av vedlikehold og utbedring i de ulike leilighetene. Dette er i ferd med å

bli kartlagt. Dette er et verktøy som skal brukes i årene fremover. Vi vet at det er kjellere som ikke er byggemeldt og styret har inngått en samarbeidsavtale med et arkitektfirma hvor beboere kan henvende seg for å kjøpe hjelp til å få ettergodkjent sin leilighet hos Plan- og bygningsetaten. Mer informasjon om dette kommer i mai/juni. Vi har bestilt en tilstandsrapport som vil utfylle vedlikeholdsplanen. Driftsleder vil ferdigstille en fremtidig vedlikeholdsplan som vil gjelde for de neste 20 årene og som årlig revideres.

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

Av større rehabiliteringsprosjekter de seneste år kan nevnes
1995-2014 - Rehabilitering av tak på alle bygninger i borettslaget
2013-2014 - Rehabilitering av alle piper
2015-2015 - Rehabilitering av lekeplasser og aktivitetsområder
2015-2020 - Rehabilitering av forretningslokaler (Kolonialen og Baker'n)
2018-2019 - Rehabilitering av utleielokalet (Melkebutikken)
2021 - Mur ved felles vei inn mot Ansgar Sørli's vei 25 ble tatt ned og satt opp på nytt
2022 – Det er trukket tre strøpmer i rør under Ansgar Sørli's vei 10-22 og 53-73. Det er foretatt rørintspeksjon av ytterligere rør for å avdekke eventuelle skader/feil/mangler. Disse vil bli registrert, og det blir laget en prioriteringsliste.

Det er laget tre nye trapper i Ansgar Sørli's vei 76 og 39 og Kaare Røddes plass 17 og 18, og trapp i Ansgar Sørli's vei 44 er rehabilitert. Lokalene til Åpent Bakeri er rehabilitert. Det ble oppdaget svært mangelfullt arbeide med støydemping mot naboene over. Dette er under utbedring.
2023:
- Drenert deler av grusbanen på Øysteins plass. Ser ut til å hjulpet noe på problemet med overvann
- Det er utført arbeid med lyd-himling i lokalene til Åpent bakeri.
- En trapp er rehabilitert.
- Det har vært registrert 3 vannlekkasjer i borettslaget.
- Nytt gjerde er satt opp rundt brakke-området, med ny port.
- Gjerde rundt toglekeplassen er beiset. De andre gjerdene skal også beises.
- Det er utført klipping og beskjæring av en del trær på Lille Tøyen.
- Avtale med Lille Tøyen borettslag (høyblokka) er inngått. Lille Tøyen Hageby leverer vaktmester tjenester til disse.
- Skiftet ut en inngangsdør og to vinduer
- Ny leverandør for vinduer og dører er anskaffet. Tidligere leverandør har gått konkurs.
- Kloakkbrukk (svanke) ved Øysteins Plass er blitt gravd opp og reparert.
- Takrenner på flere steder er tømt og reparert for lekkasjer. Fikset opp i en del takstein som har vært knust/ødelagt.
- Taket på Blokk H (Ansgar Sørli's vei 66-76) er blitt reparert. Her hadde flere lekter råtnet opp og ført til at takstein var på vei ned. Dette pga dårlig tetting mellom mønestein og takstein.

Nye avtaler

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

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

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 83987151393, Svenska Handelsbanken AB NUF
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11.04.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 231
Saldo per 11.04.2025: 14 274 629

Andel av saldo: 44 954
Første termin/første avdrag: 01.08.2014 (siste termin 01.07.2044)

Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/ seksjoner.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for øvrige beboers mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere. Solidarisk ansvar i henhold vedtekter og brl. Borettslaget har betinget seg 1.pr. pant for 12 mnd. husleie + omkostn. + politenr. 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 kjøp til fordel for den forkjøpsberettigede.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap,

budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 128, bruksnummer 48 i Oslo kommune.Andelsnr. 309 i Lille Tøyen Hageby Borettslag med orgnr. 953130750

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/128/48:
30.04.1954 - Dokumentnr: 5570 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
AVGIFTSBESTEMMELSER
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Nye vilkår

Nye vilkår

30.04.1954 - Dokumentnr: 5570 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

30.04.1954 - Dokumentnr: 5570 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
AVGIFTSBESTEMMELSER
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Nye vilkår

Nye vilkår

11.10.1965 - Dokumentnr: 14081 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

20.04.1971 - Dokumentnr: 6790 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

07.01.1954 - Dokumentnr: 198 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:128 Bnr:9

27.04.1976 - Dokumentnr: 9019 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:128 Bnr:116

27.04.1976 - Dokumentnr: 9020 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:128 Bnr:117

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert

12.02.1921. Det gjøres oppmerksom på at boligmassen er oppført i 1918-1922, før dagens regler om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Det er utstedt ferdigattest for innredning av loft datert 06.09.1989.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Innsendte tegninger i 1988 stemmer ikke, med dagens bruks og planløsning av loftet.
Det er også gjort noe forandringer på planløsning i 3. etg.
Opprinnelig ble loftet bygget ut til stue, bod og bad, se vedlagte tegninger i prospektet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.02.1921.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

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

utbygging i forbindelse med utbygging mot Ensjø. Kopi av reguleringskart ligger vedlagt i prospektet.

Økernveien er regulert til større vei, s 1311 0106.66.

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

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

Adgang til utleie

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

Fra årsberetningen er det presisert følgende: Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke. Å overlate boligen til barn eller foreldre, anses ikke som bruksoverlating. Det er likevel viktig at dette

meldes inn, slik at borettslaget har oversikt over hvem som bor i leiligheten til enhver tid.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
10 700 000 (Prisantydning)

44 954 (Andel av fellesgjeld)

10 744 954 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
7 982 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 332 (Omkostninger totalt)
17 232 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 032 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 754 286 (Totalpris. inkl. omkostninger)
10 762 186 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
10 764 986 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 9 332

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
7 990 Digital annonsering
3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
24 900 Tilretteleggingsgebyr
3 890 Visninger og overtakelse per stk.

6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 242 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 156 740

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

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

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

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

Salgsoppgavedato
25.04.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250071

Selger 1 navn

Therese Dahl

Selger 2 navn

Jo Tønnevold Gaare

Gateadresse

Haralds vei 6

Poststed

OSLO

Postnr

0576

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

9

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av bad i 2017. Ut med hele det gamle badet og inn med alt nytt. De satt også inn varmtvannstank på badet (den gamle var på kjøkken i etasjen under)

Arbeid utført av

Christianiabad

Filer

FDV3.pdfFDV2.pdfFDV1.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Lagt nytt gulv med vinyl. Smøremembran på alle vegger

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Regner med Christianiabad meldte dette inn? Vi har en hel perm med dokumentasjon, og vi har også fått det på en minnepinne. Laster opp alt her

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vi bygde selv nytt kjøkken i 2015, og fagfolk koblet til vask og rør under vask på kjøkken. Finner ikke kvitteringer, men dette ble gjort av fagfolk, som også satte opp waterguard med sensorer og aquastop. Komfyr har komfyrvakt.

Arbeid utført av

Husker dessverre ikke. Finner heller ingenting på epost.

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt sikringsskap i 2017. Dokumenter vedlagt

Arbeid utført av

KW Elektro

Filer

4660.pdfOrdre14770_10-04-2017_11.04.06.pdfOrdre14770_10-04-2017_11.04.11.pdfOrdre14770_10-04-2017_11.04.16.pdf

11.1

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

☐ Nei☒ Ja

Initialer selger: TD, JTG

2

65

12

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Har hatt elektrikere fra Hafslund her, som sjekket over anlegget etter installasjonen av sikringsskapet. Lille Tøyen borettslag arrangerte dette i hele borettslaget.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒

Nei

☐

Ja

14

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Satt opp stikkontakter i stue. Kontrollert av elektriker i etterkant.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒

Nei

☐

Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒

Nei

☐

Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒

Nei

☐

Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒

Nei

☐

Ja

24

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

☒

Nei

☐

Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒

Nei

☐

Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒

Nei

☐

Ja

27

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

☒

Nei

☐

Ja

28

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

☒

Nei

☐

Ja

Initialer selger: TD, JTG

3

Tilleggskommentar

Vi har byttet ut gammel vedovn med ny vedovn. Også gjort av fagfolk fra Kakkel & peis Oslo i 2017.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: TD, JTG

4

66

67

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Dahl	0b86e55718f62c6f7ba27a95d72b9beb35446644	25.04.2025 12:22:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jo Tønnevold Gaare	94ad8a04c2c8b7e293274226a9f3f926ed5c0ebc	25.04.2025 12:20:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006250071

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

Tilstandsrapport

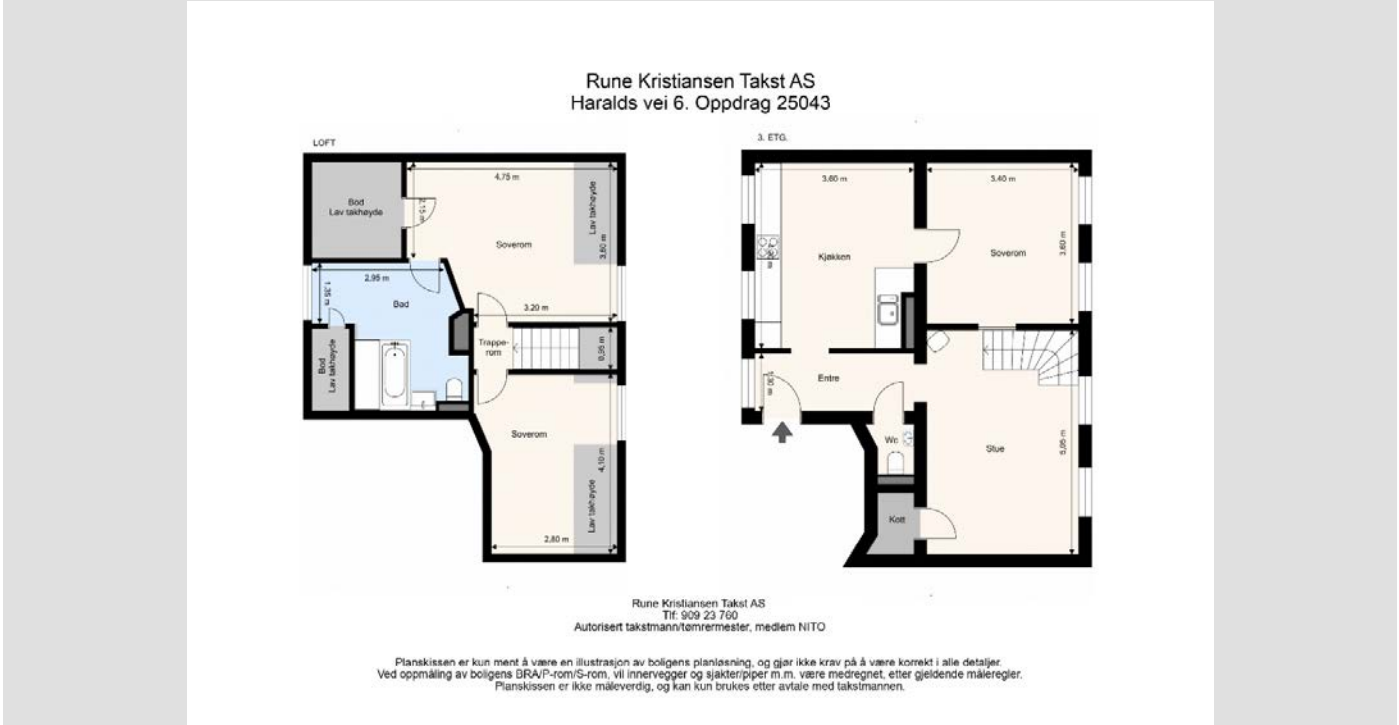
Haralds vei 6, 0576 OSLO

OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 48

Andelsnummer 309

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



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 26.04.2025

Oppdragsnr.: 15641-25043

Referansenummer: BM8806

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO

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

Rune Kristiansen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no
909 23 760



NITO

Haralds vei 6, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 48
0301 OSLO

Rune Kristiansen Takst AS
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

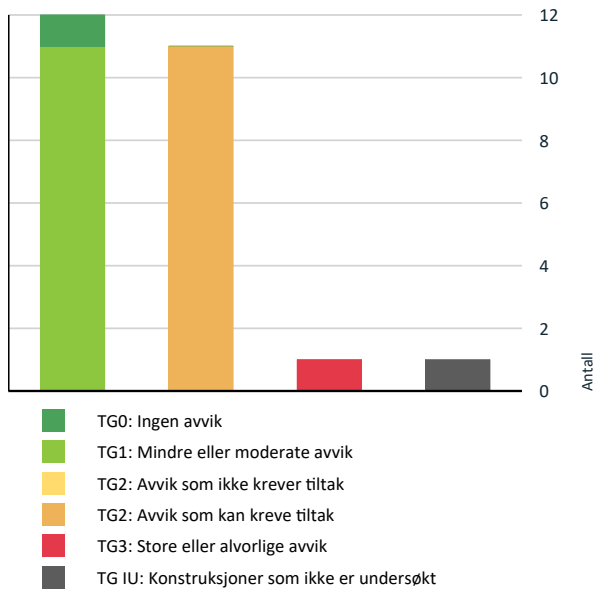
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Så langt jeg kan se, stemmer ikke innsendte tegninger i 1988, med dagens bruks og planløsning av loftet.

Det er også gjort noe forandringer på planløsning i 3. etg.

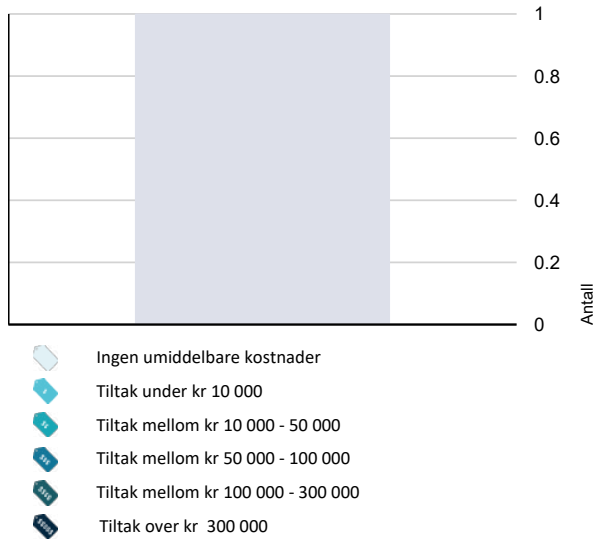
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > Loft > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Gulvoverflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > Loft > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Spesialrom > 3. etg. > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1922

Tilbygg / modernisering

1988 Ombygging Loftet ble innredet.

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

-Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens omsluttende vegger.

-Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, og felles tekniske installasjoner m.m

-Rekkehus/lavblokk-bebyggelse oppført i ca. 1919.

-Fundamentering: Antatt fundamentert til faste masser.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

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

-Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon tekket med takstein.

-Etasjeskillere: Tre-bjelkelag.

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

-Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

Fra forretningsfører:

Årsmeldingen i 2022 bemerker stort vedlikeholdsbehov for drenering rundt husene.

Styret vil jobbe med dette de neste årene.

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

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

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

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

Det utføres radonmålinger jevnlig i borettslaget. I utvalgte leiligheter.

For øvrig vises det til nyhetsbrev på lagets hjemmeside.

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

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

-Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

-Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjon fra byggeåret.

Loftet ble innredet i regi av en tidligere eier i 1988.

I tillegg er det en lager-hems. med stigeadkomst fra loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Loftet ble innredet i regi av en tidligere eier i ca. 1988.

Avvik som ble registrert på loftet:

Det er en del steder med mangelfull utførelse på isolasjon.

Noen steder er lufteåpninger mot yttertak tettet igjen.

Det er lagt el-ledninger oppe på isolasjon. Det er ikke en anbefalt løsning, da dette kan forårsake kondensering inne i plast-rørene, med fare for lekkasjer ned i boligen.

Det ser ut til at brannskille kan være mangelfullt utført.

Hvordan utførelse på evnt. plastfolie/diffusjons-sperre mot underliggende rom, er ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens: Nærmere kontroll/utbedring av de beskrevne forhold på loftet, er anbefalt.

Det bemerkes også at det er gamle takbjelker som går i gjennom innvendig takkonstruksjon. Dette er punkt som er vanskelig å få helt tette med plast/diffusjons-tetting.

Det er ikke tegn som tyder å avvik, men man må være klar over dette forholdet.



Takbjelker på loft.



Isolasjon på loft.

TG 2 Vinduer

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

Ukjent alder, men de ser ut til å være noe nyere en vinduer i 3. etg..

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Vinduene i 3. etg. er nå ca. 30 år.

Vinduene fungerer med dagens bruk, og vurderes til TG-2 da over halvparten av forventet brukstid er oversteget.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens. Man må være klar over vinduenes alder.

TG 2 Dører

Entredør fra trappeoppgang.

Malt fyllingsdør.

Døren er brannklassifisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har noe brukslitasje.

Det er noe "slark" i dørvrider.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens for dette forholdet, og vurderes mest til å vær av kosmetisk betydning.

INNVEDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Takoverflater

Loft: Malt glassfiberstrie. Malt panel. Malte flater.

3. etg: Malte flater.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert.

Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.

Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.

Noe overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Gulvoverflater

Loft: Gamle/originale tregulv. Disse er spilt og lakkert.

3. etg: Furugulv. Malt tregulv. Flislaminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft: Generell brukslitasje på tregulvene.

Det er en del gyng/svikt i gulvet.

Gulvene vurderes til å være i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

3. etg: Det er noe brukslitasje på gulv i soverom og stue.

TG 1 Veggoverflater

Loft: Malte flater. Malt murpuss. Malt glassfiberstrie.

3. etg: Malte flater, samt noe tapet.

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

Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.

Noe overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

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

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

Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.

3. etg: Ingen vesentlige skjevheter registrert.

Loft:

I soverom 1 er det målt totalt retnings-avvik i rommet på over 3 cm.

I soverom 2 er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 - 3 cm.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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.

Da dette ikke er et forhold som må utbedres, blir det satt: Ingen umiddelbar kostnad.
Hva som evtnt. skal gjøres må vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Pipe og ildsted

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

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

Ildsted:

3. etg: Vedovn i stuen.

Selger opplyser: Vi har byttet ut gammel vedovn med ny vedovn. Også gjort av fagfolk fra Kakkel & peis Oslo i 2017.

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.

1 TG 2 Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp opp til loftet.
Manglende håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at det ikke er montert håndløper på vegg i trappeløp.

Konsekvens: For å i vareta sikkerhetskrav, bør dette monteres.



Manglende håndløper på vegg.

1 TG 2 Innvendige dører

Loft: Malte furu fyllingsdører. ok.

3. etg: Originale og oppmalte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft: Dør til hovedsoverom er skjevt montert, og glir igjen.

3. etg: Dørene er fra byggeåret, og har noe brukslitasje på dører/hengsler/låskasser.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens for dette, og avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning.

Tilstandsrapport

El-varme

Ingen varmekilde montert, ut over elektrisk gulvvarme i bad.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad ble vesentlig modernisert i 2017-2018.

Alle arbeider ble da utført av fagpersoner.

Det er fremvist dokumentasjon på utførelsen av rommet.

LOFT > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.

Plastfolie/diffusjons-sperre er derfor ikke vurdert/kontrollert.

Det skal bemerkes at downlights inn mot kalde soner, f.eks. tak, er å anse som en risiko-konstruksjon hvis utførelse ikke er riktig utført.

Veggoverflater: Fliser og malte flater.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

LOFT > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Vinylbelegg.

LOFT > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk: Ja, det er fall mot sluket, og lekkasjevann vil renne mot sluk.

Forhold rundt selve sluket som er plasser under badekaret, er ikke mulig å kontrollere.

Sluk: Sluket er plassert under badekaret. Det er opplyst at sluket ble byttet i 217-2018.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Nei. Inspeksjonsluke er limt fast, og kunne ikke fjernes.

Hvor sluket er plassert under badekaret, er ikke kjent.

Type gulvmembran: I dette badet er det benyttet et vinylbelegg som rommet gulvmembran.

Type veggmembraner: Membranplater bak flislagte deler.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Ja.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avvik 1: Det er ikke mulig å kontrollere om det er tilfredsstillende fall mot sluket. da dette er plassert under badekaret.
Konsekvens: Rommet er beregnet for bruk med badekar, og det vil fungere med denne løsningen.
Om det er nok fall mot sluk på gulvet under badekaret, og om det vil fungere med dusjing direkte på gulvet, er ikke mulig å vurdere.
Det anbefales fortsatt bruk med badekar.

Avvik 2: Det er ført et avløps-rør igjennom vinylbelegget ved siden av badekaret.
Rør-gjennomføringen er tettet med silikon-masse, og det det ikke monter mansjett som er ført opp på røret.
Dette er avvik fra gjeldende teknisk forskrift.
Konsekvens: for å ivareta teknisk forskrift, bør det ettermonteres mansjett-løsning på rør-gjennomføringen.

Avvik 3: Det skal vurderes om sluket er lett tilgjengelig.
Inspeksjonsluke er limt fast, og kunne ikke fjernes.
Konsekvens: Det blir da vurdert at sluket er vanskelig tilgjengelig for inspeksjon og rensing. TG-2.



Belegg ved rør-gjennomføring.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innfliset badekar, veggmontert klosett, servant/servantskap, speilsksp, og plass / opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Å ta et hull andre steder inn i badet en mot dusjsonen, vil ikke gi et riktig bilde av tilstanden på badet, og kan være direkte misvisende.

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

KJØKKEN

3. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: fra 2015
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.
Kullfilterventilator.

Tilstandsrapport

3. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

3. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Automatisk vannstopper

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

SPESIALROM

3. ETG. > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet ble oppusset i 2017-18.

Vegger: Malte flater.

Gulv: Vinylbelegg.

Sanitærutstyr: Veggmontert klosett. Servant.

Rør-opplegg: åpne og forkrommede rør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Er det etablert avrennings-spalte i innkassing for klosettsisterne: Ja, men det ser ikke ut til å være fuksikret inne i innkassingen.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje fra klosettsisternen, er det ikke sikkert at alt vann vil bli ledet ut over gulvet.

Er det montert automatisk vannstopper i rommet: Nei.
En automatisk vannstopper, har sensorer som skal oppdage lekkasjer/vann, og da stenge vannet for å hindre bygningsskader.
Det er montert en liten servant, uten overløp.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje eller vann fra sisterne, eller servant hvor avløpet er tettet, vil ikke vannet bli avstengt.
For å ivareta krav i teknisk forskrift, bør dette ettermonteres.
Nærmere kontroll av forholdet, anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Hvor er fordelerskap plassert: Fordeler plassert inne i bod fra badet.
Er det etablert avrenning fra rør-opplegg og inn i bad: Delvis. Det er en liten spalte fra denne boden, og inn i badet.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: I wc i 3. etg.
Er hovedstoppekran funksjonstestet: Ja.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avviket gjelder utførelse på fordeler/rør opplegg inne i boden.

I følge teknisk forskrift, skal lekkasjevann synliggjøres, og føres til rom med sluk.

Det er rundet rørene bygget en "kasse" med membranplater. Det er usikkert hvordan det er løst med tetting ved rør-gjennomføringene.

Fordelere for rør-opplegget er ikke festet.

Konsekvens: Ved en evnt. lekkasje fra rør-opplegget, er det usikker om vann vil bli ledet til sluk, eller om det kan medføre bygningsskade.

Nærmere kontroll anbefales.

En mulig løsning kan være å montere en automatisk vannstopper ved de aktuelle stedene.

Dette må avgjøres av fagpersoner.



Usikker løsning ved rør-gjennomføringene.

Fordeler er ikke festet.

1 TG 1 Avløpsrør

Det er byttet til avløps-rør i støpejern.

Denne var synlig oppe på loftet.

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

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

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det montert ventilator over kokesone: Ja.

Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det avtrekksventil fra wc: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Borettslaget har egen veiledning vedr. ventilasjon i leilighetene. Denne finnes på borettslagets hjemmeside.

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 generelt noe dårlig ventilasjon i de fleste leilighetene i borettslaget, inkl. denne.

Oppgradering og kontroll av ventilasjon i bygget bør vurderes/utføres.

Konsekvens: Begrenset ventilasjon kan medføre dårlig innneklima i leiligheten.

I kjøkken er det montert en kullfilterventilator. Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

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

I disse byggene er det en pipe med et løp for røyk, og ett løp for ventilasjon.

I denne leiligheten er ventilen til denne avtrekkskanalen fra kjøkken blendet/tettet bak skapinnredning.

Vurdering i NS 3600:

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbart vindu. TG-2.

Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk. TG-2.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, kan dette påvirke leilighetens luftutsifting/ventilasjon.

Nærmere kontroll anbefales.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: 2018.

Plassering: I kott på loft.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Det er en spalte fra boden med avrenning inn i boden.



Varmtvannsbereder

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entre.

Sikringer: Oppgradert med jordfeil-automater.

Tilstandsrapport

10 amp: 3
16 amp: 4
25 amp: 1

Fremviste samsvarserklæringer:
For bytte av sikringer.
For el-arbeider til bad.

for øvrige el-arbeider, er det ikke fremvist samsvarserklæringer.

Selger opplyser at det ble utført en el-kontroll etter at sikringsskapet ble oppgradert.
Merk: En slik kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll.
Dette er ikke en full kontroll av alt el-anlegg, og det er i denne rapporten opplyst at det kan være feil på el-anlegget som en slik kontroll ikke avdekker.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023..

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja El-arbeider i selgers eiertid, er utført av fagpersoner.
Selger opplyser: Satt opp stikkontakter i stue. Kontrollert av elektriker i etterkant.

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider med utskifting av sikringsskap, samt modernisering av badet.
For øvrige el-arbeider i boligen er det ikke fremvist samsvarserklæring.

- 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 etter at sikringsskapet ble oppgradert i 2017-2018.

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Selger opplyser at etter at sikringsskap ble oppgradert, har det ikke vært problem med at sikringer slår ut.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

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

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

Avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for el-arbeider, foruten for bad og sikringsskap.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023..

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.



Sikringsskap.



Kursoversikt.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

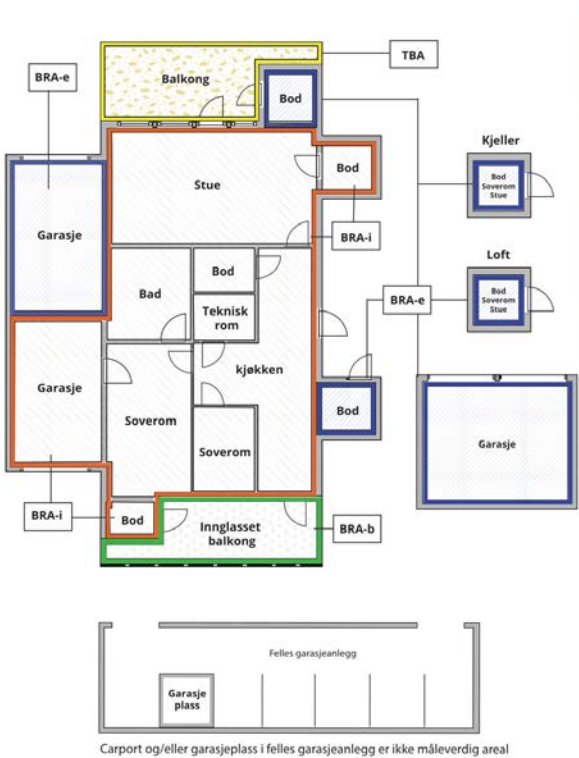
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	35			35		13	48
3. etg.	56			56			56
SUM	91					13	104
SUM BRA	91						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, bad, soverom 1, soverom 2, bod (ikke målbart)		
3. etg.	Entré, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, soverom, kott		

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 274 cm.

Loft:
På loftet er det en innvendig bod med ca. 4 kvm. gulvareal. Denne boden har for lite takhøyde for å være et målbart areal. Selv om den ikke er målbar, blir den satt opp i rom-oppsettet. Dette for å vise hvilke rom som er på loftet. Men arealet er ikke medregnet i etasjens BRA-i.

Innenfor bad er det også en liten bod med lav takhøyde.

Loftet har et totalt gulvareal på ca. 48 kvm. Dette arealet er oppmålt uten hensyn til takhøyde/boder/innervegger m.m. Målbart areal er oppmålt til ca. 35 kvm.

Det er et lager-loft med adkomst fra soverom på loftet. Dette arealet er heller ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Så langt jeg kan se, stemmer ikke innsendte tegninger i 1988, med dagens bruks og planløsning av loftet. Det er også gjort noe forandringer på planløsning i 3. etg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Dette er en eldre bebyggelse med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Oppe på lager-loftet ser det ut til at det kan være mangelfull brannetting i skille mot naboeilighet. Dette forholdet må kontrolleres nærmere.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er gitt ferdigattest for utbygningen av loftet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	89	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Jo Tønnevold Gaare	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	48		0	54563.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse Haralds vei 6							
Hjemmelshaver Oslo Kommune, Lille Tøyen Hageby Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
309/LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG	953130750	309	OBF	Jo Tønnevold Gaare og Therese Dahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
309

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

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

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

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. (Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.)

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til risikoen for skade.

Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

Det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

Forutsetninger

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om

bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 11.04.25 Side 1 av 4



Borettslaget Lille Tøyen Hageby	Vår ref.:	18/309	Fødselsdato eier:	29.11.1970
Haralds vei 6	Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	29.11.1971
0576 OSLO	Eiere:	Jo Tønnevold Gaare, Therese Dahl		
Organisasjonsnr:	953 130 750	Andelsnr:	309	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:		4 200
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Renter og avdrag	413
	Felleskostnader	3 384
	Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber	403

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	44 953	Gjeld siste årsoppg.:	69 101
Klient ajourf. lån:	14 274 629	Klient gj. s. årsoppg.:	21 942 409

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 83987151393, Svenska Handelsbanken AB NUF

 Serielån, 12 terminer per år.

 Rentesats per 11.04.2025: 5.85% pa.

 Antall terminer til innfrielse: 231

 Saldo per 11.04.2025: 14 274 629

 Andel av saldo: 44 954

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Erik Lindberg

Adresse: Tore Hunds vei 1

Postnr/-sted: 0576 OSLO

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

Webside: www.lilletoyen.no

 Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 11.04.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	69 101	Andre inntekter:	2 042
Annen formue:	29 990	Utgifter:	2 743		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	309	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1918		
Gårds/bruksnr:	128/48		
Bygningstype:	Gruppebolig		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	54563.7
Arlig festeavgift:742 060,00			
Avg. reguleres: 01.11.2031			

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 11.04.25 Side 2 av 4



Borettslaget Lille Tøyen Hageby	Vår ref.:	18/309	Fødselsdato eier:	29.11.1970
Haralds vei 6	Type:	Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier:	29.11.1971
0576 OSLO	Eiere:	Jo Tønnevold Gaare, Therese Dahl		
Organisasjonsnr:	953 130 750			

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1918	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei	BOA	52		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	018-042	P-rom	52
Ansiennitetsregler:	0 - Felles forkjøpsrett				
	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader dekker ikke varmtvann eller oppvarming.

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

VAKTMESTER

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

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

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

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

TV OG BREDBÅND

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

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

PARKERING

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

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

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

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

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

OPPMÅLINGSMETODE:

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

HUSDYR

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

VEDLIKEHOLD

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

FORSIKRING

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

FORKJØPSRETT

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo		Dato utført: 11.04.25 Side 3 av 4	
Borettslaget Lille Tøyen Hageby	Vår ref.:	18/309	Fødselsdato eier:
Haralds vei 6	Type:	Frittstående borettslag	29.11.1970
0576 OSLO	Eiere:	Jo Tønnevoll Gaare, Therese Dahl	Fødselsdato medeier:
			29.11.1971
Organisasjonsnr: 953 130 750			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FELLESAREALER
Hageparseller er borettslagets fellesareal.

BRANNSIKRING
Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger. Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slukkeutstyr er eierens ansvar. Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten. Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. 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 slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3. Melkebutikken og andelene over har fått seriekoblet alarm med direkte kobling til Oslo brann og redning. Tilsvarende vil bli installert i og rundt kolonien mot åpningen til Åpent Bakeri. I tillegg vil det bli installert utvendige rømningsstiger mot vest. Disse er blitt godkjent av riksantikvaren ettersom det er næringsvirksomhet i kolonien.

BRUKSOVERLATING
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på 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.

EIENDOMMEN
Borettslaget Lille Tøyen Hageby er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 953130750. Vi er 308 boligenheter, samt tre utleielokaler hvorav Kolonien leies av Åpent Bakeri, brakka leies av Flow og Melkebutikken kan leies til arrangementer. I tillegg leier vi ut vaktmestertjenester til "Høyblokka" (LilleTøyen Borettslag) både sommer og vinter. Åpent Bakeri har fått godkjenning av Oslo Kommune til å ha åpent uteservering til kl. 19. Blomster jentene i Flow har fått i oppdrag av dem å holde blomster kassene utenfor velstelte og fine. Åpent Bakeri vil gi oss den sosiale arenaen vi trenger og vi gleder oss til åpning! Laget har ca. 90.000,- i inntekter per måned på utleie av lokaler og vaktmestertjenester.

NØKLER, SKILT
Melkebutikken og Brakka har elektronisk nøkler, for å forenkle utlevering av nøkler i forbindelse med utleie. Nøkkel sendes leietaker av vaktmester, og det settes en tidsramme på hvor lenge nøkkelen fungerer. Informasjon og tilhørende link fra vaktmester gis på SMS. Har du lastet appen Unloc legges nøkkel tilgangen inn her.

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 454,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 1628,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 411,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 831

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 1566,

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo		Dato utført: 11.04.25 Side 4 av 4	
Borettslaget Lille Tøyen Hageby	Vår ref.:	18/309	Fødselsdato eier:
Haralds vei 6	Type:	Frittstående borettslag	29.11.1970
0576 OSLO	Eiere:	Jo Tønnevoll Gaare, Therese Dahl	Fødselsdato medeier:
			29.11.1971
Organisasjonsnr: 953 130 750			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 3011,-

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

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

To opprinnelige leiligheter kan slås sammen under følgende omstendigheter:

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

Slik sammenslåing forutsetter:

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

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

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

Det skilles mellom eksklusiv, førsteprioritets og andreprioritets forkjøpsrett:

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

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

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

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

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

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller

- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

Med 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 sjananse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Styret fastsetter egne retningslinjer for dyrehold.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styret

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Borettslaget skal ha et styre bestående av mellom seks og ti medlemmer. Det kan i tillegg velges varamedlemmer.. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. . Styrets leder velges særskilt. Det skal tilstrebes at valgperiodene fordeles slik at tilnærmet halvparten av styremedlemmene er på valg hvert år. For å sikre dette kan det unntaksvis velges styremedlemmer for kun ett år.

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

8 Hager

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

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

Borettslaget Lille Tøyen Hageby

generalforsamling 2024

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 18.06.2024, kl 18:00

Sted: i Hasle kirke

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

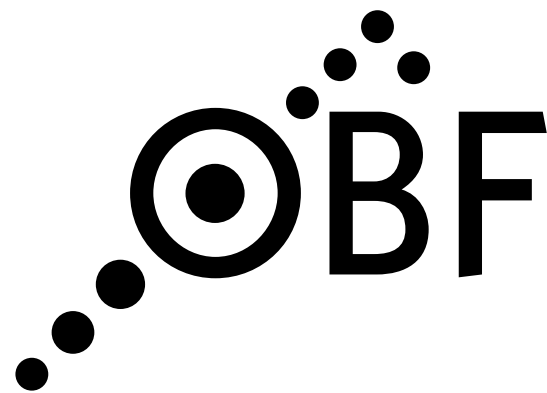
Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Generalforsamling i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Tirsdag 18.06.2024, kl 18:00

i Hasle kirke

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

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

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

- 3.1 Årsregnskapet for 2023
- 3.2 Disponering av årets resultat

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

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

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

4. Orientering

- 4.1 Orientering fra styret om framtidige senario vedrørende parkeringsplasser

Styrets innstilling: Ingen vedtak. Kun orientering

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

Styrets innstilling: Kun orientering

- 4.3 Orientering fra styret om Sykkelparkering Lille Tøyen Hageby

Styrets innstilling: Kun orientering

5. Valg av tillitsvalgte

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

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

Rammer for valgkomiteens arbeid:

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

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

Slik har valgkomiteen jobbet:

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

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

5.1 Valg av styreleder for 2 år.

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år.

Forslag til nye styremedlemmer (velges for to år):

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

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

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

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

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å følge valgkomiteens innstilling.

5.3 Valg av valgkomité for 1 år.

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

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å følge valgkomiteens innstilling.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

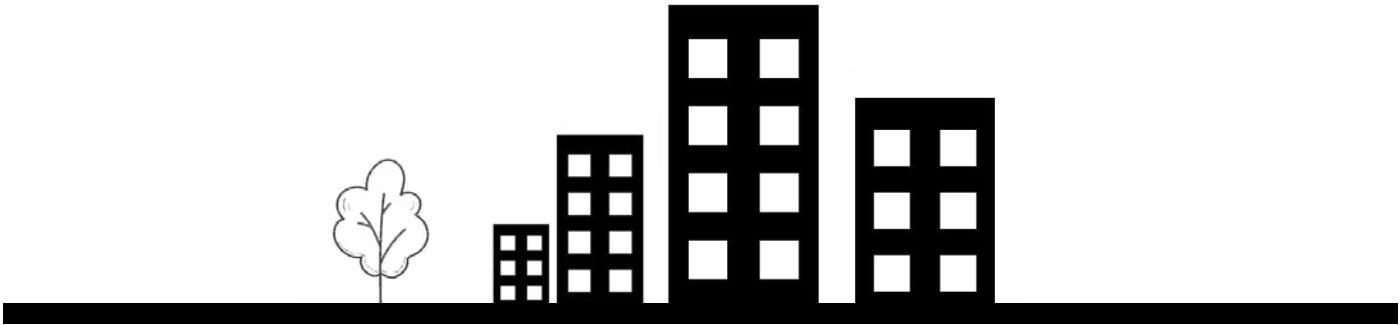
Vel møtt!

Oslo, 15.04.2024

Styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

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

ÅRSMELDING 2023



Årsmelding 2023 for Borettslaget Lille Tøyen Hageby

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 3 kvinner og 5 menn.

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

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Lille Tøyen Hageby

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

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

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

Driftsleder og vaktmestertjenesten

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

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

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

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

Elektroniske nøkler

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

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

Parkering

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

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

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

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

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. 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.

HMS - internkontroll

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

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2023

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

Rehabilitering og større vedlikehold

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

Av større rehabiliteringsprosjekter de seneste år kan nevnes:
1995-2014 – Rehabilitering av tak på alle bygninger i borettslaget
2013-2014 – Rehabilitering av alle piper
2015-2015 – Rehabilitering av lekeplasser og aktivitetsområder
2015-2020 – Rehabilitering av forretningslokaler (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 strømpere i rør under Ansgar Sørli's vei 10-22 og 53-73. Det er foretatt rørinspeksjon av ytterligere rør for å avdekke eventuelle skader/feil/mangler. Disse vil bli registrert, og det blir laget en prioriteringsliste.

– Det er laget tre nye trapper i Ansgar Sørli's vei 76 og 39 og Kaare Røddes plass 17 og 18, og trapp i Ansgar Sørli's vei 44 er rehabilitert.

– Lokalene til Åpent Bakeri er rehabilitert. Det ble oppdaget svært mangelfullt arbeid med støydemping mot naboene over. Dette er under utbedring.

2023:

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

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

- En trapp er rehabilitert.

- Det har vært registrert 3 vannlekkasjer i borettslaget.

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

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

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

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

- Skiftet ut en inngangsdør og to vinduer

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

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

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

- Taket på Blokk H (Ansgar Sørli's vei 66-76) er blitt reparert. Her hadde flere lekter råtnet opp og ført til at takstein var på vei ned. Dette pga dårlig tetting mellom mønestein og takstein.

Styrets arbeid i 2023 -2024

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

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

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

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

på plass avtale om uteservering med

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

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

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

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

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

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

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

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

Kostnadsutvikling 2024

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

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

31.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.05.2024

ÅRSREGNSKAP
2023



j rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	14 850 032	13 321 815	14 841 732	16 228 503
Sum		14 850 032	13 321 815	14 841 732	16 228 503
Ekstraordinlre inntekter	2	162 778	593 790	0	0
Sum andre inntekter		162 778	593 790	0	0
Sum		15 012 810	13 915 605	14 841 732	16 228 503
Kostnader					
Forretningsfjrrel og revisjon	3	818 863	741 090	770 197	816 595
Ljnn og honorarer	4	2 402 125	2 057 592	2 139 420	2 615 700
Vedlikehold	5	1 939 077	6 806 977	2 410 000	2 555 080
Eksterne tjenester	6	707 146	503 348	338 000	223 000
Kabel-tv og bredb³ nd		1 520 205	1 295 301	1 499 244	1 538 568
Forsikring		1 336 646	1 211 172	1 332 391	1 442 342
Kommunale avgifter		3 658 528	3 077 479	3 644 450	4 359 952
Festeavgifter		749 143	752 003	742 060	742 060
Brensel og strjrm		29 830	170 727	200 000	150 000
Drift maskiner		55 831	60 011	60 000	60 000
Andre driftsutgifter	7	1 133 950	939 283	386 000	406 000
Ekstraordinlre kostnader	8	150 857	0	0	0
Sum		14 502 202	17 614 983	13 521 761	14 909 297
Driftsresultat		510 608	-3 699 378	1 319 971	1 319 206
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	385 465	462 133	0	10 000
Renteinntekter	9	100 711	46 733	15 000	10 000
Rentekostnad	10	-798 884	-469 628	-665 260	-857 901
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-312 708	39 238	-650 260	-837 901
j rsresultat	11	197 900	-3 660 140	669 711	481 305
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-741 540	-741 540	-741 539	-741 539
Endring i disponible midler	11	-543 640	-4 401 680	-71 828	-260 234

Årsregnskap 2023 - Balanse

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

Årsregnskap 2023 - Balanse

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

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Lille Tnyen Hageby

Sted: _____, dato: _____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Andre inntekter

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

Tilskudd fra Sparebankstiftelsen og erstatningsutbetalinger.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 5 - Vedlikehold

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

Note 6 - Eksterne tjenester

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

Note 8 - Ekstraordinære kostnader

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

Ekstraordinære kostnader er erstatningsutbetalinger.

Note 9 - Renteinntekter

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

Note 10 - Rentekostnader

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

Note 11 - Disponible midler

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

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Aksjer og andeler

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

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

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 15 - Innestånde på selskaper

Av innestånde på selskaper er kr 84 977 bundne skatetreksmidler.

Note 16 - Andelskapital

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

Note 17 - 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 18 - L³ n

Kreditor:	Handelsbanken
L³ nenummer:	83987151393
L³ netype:	Serie
Opptaks³ r:	2014
Rentesats:	5.99 %
Beregnet innfridd:	01.07.2044
Opprinnelig l³ nebeløp:	22 246 184
L³ nesaldo 01.01:	16 004 889
Avdrag i perioden:	741 540
L³ nesaldo 31.12:	15 263 349
Saldo 5³ r frem i tid:	11 555 653

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 83987151393	1	94 369	94 369
	3	90 598	271 794
	1	82 309	82 309
	1	79 524	79 524
	2	69 333	138 666
	1	68 450	68 450
	1	68 416	68 416
	1	67 102	67 102
	1	66 513	66 513
	1	64 781	64 781
	1	64 747	64 747
	1	64 713	64 713
	5	63 796	318 980
	12	62 878	754 536
	26	61 927	1 610 102
	1	61 078	61 078
	2	61 044	122 088
	24	61 010	1 464 240
	4	60 093	240 372
	10	59 210	592 100
	5	58 225	291 125
	5	56 390	281 950
	2	54 488	108 976
	4	51 770	207 080
	4	50 819	203 276
	11	49 936	549 296
	3	48 068	144 204
	9	47 184	424 656
	12	46 199	554 388
	4	45 282	181 128
	29	44 399	1 287 571
	31	43 482	1 347 942
	24	42 496	1 019 904
	8	41 613	332 904

L³ n

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

Kommentarer til l³ n

Borettslagets l³ n er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi p³ kroner 875.264,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lille Tøyen Hageby.

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Lillestrøm, 30. mai 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

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

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



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

Bakgrunn

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

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

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

Situasjonen i dag

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

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

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

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

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

Overordnede føringer

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

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

Mulige løsninger:

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

Dagens situasjon

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

Fordeler:

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

Ulemper:

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

«Lille Tøyen-passet»

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

Fordeler:

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

Ulemper:

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

Markedspris

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

Fordeler:

- Vil kunne føre til økte inntekter til borettslaget

Ulemper:

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

Avvikling av parkeringsplasser

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

Fordeler:

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

Ulemper:

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

Kombinasjonsløsning

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

Fordeler

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

Ulemper

- Investeringskostnader for de av beboere som vil være medlem

Oppsummering

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

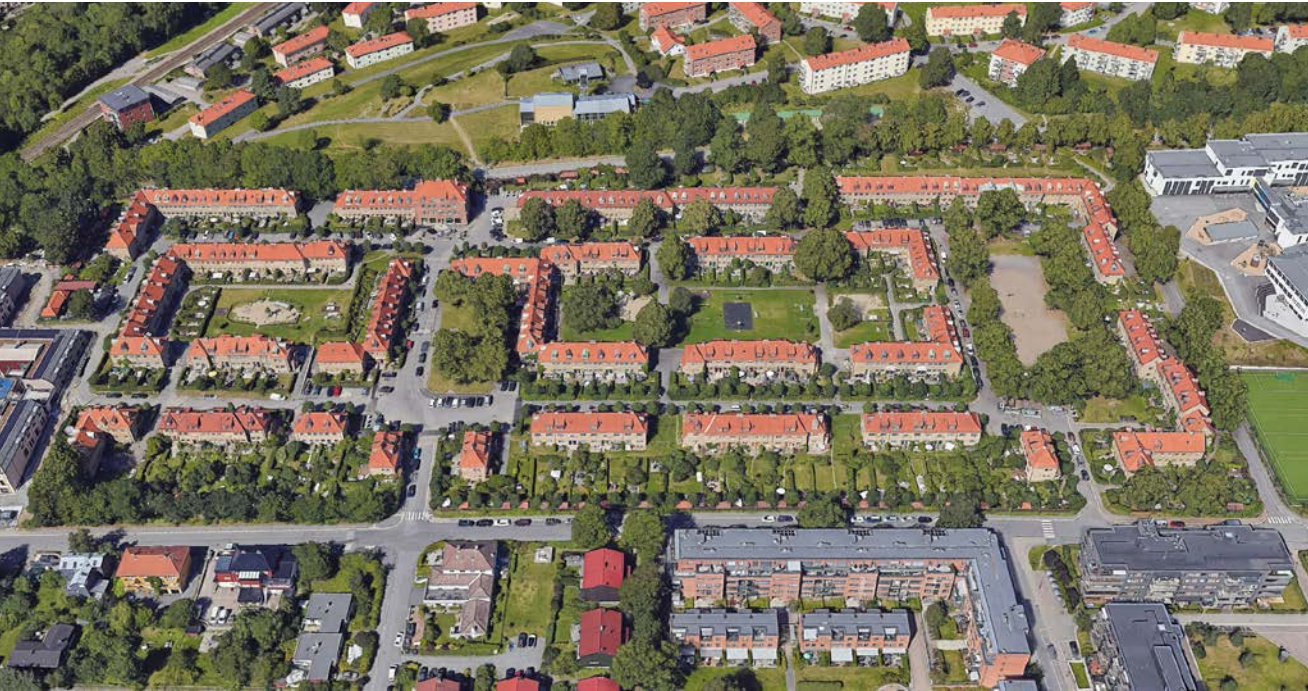
Styret ønsker med dette kun å inspirere borettslaget til en god samtale om parkeringsplasser, og hvordan arealet som brukes til dette kan benyttes på best mulig måte.



Styret
Lille Tøyen hageby

+

Arborist
Andreas Løvold
Naturhistorisk museum



Nummerering trær og tiltaksliste

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

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



Basta 2 /Norsk forankring

Delvis lukket skur med stativer

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

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

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



Basta / Norsk forankring

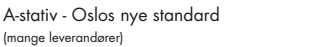
Lukket skur med en inngangsdør

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

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

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





80 cm høyde, som gir en rekke låsemuligheter.

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

Kan forankres i dekke/grunn eller nedstøpes.

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

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

Eksempel på budsjett for å svare ut sykkelundersøkelsen:

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

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

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

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

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

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

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

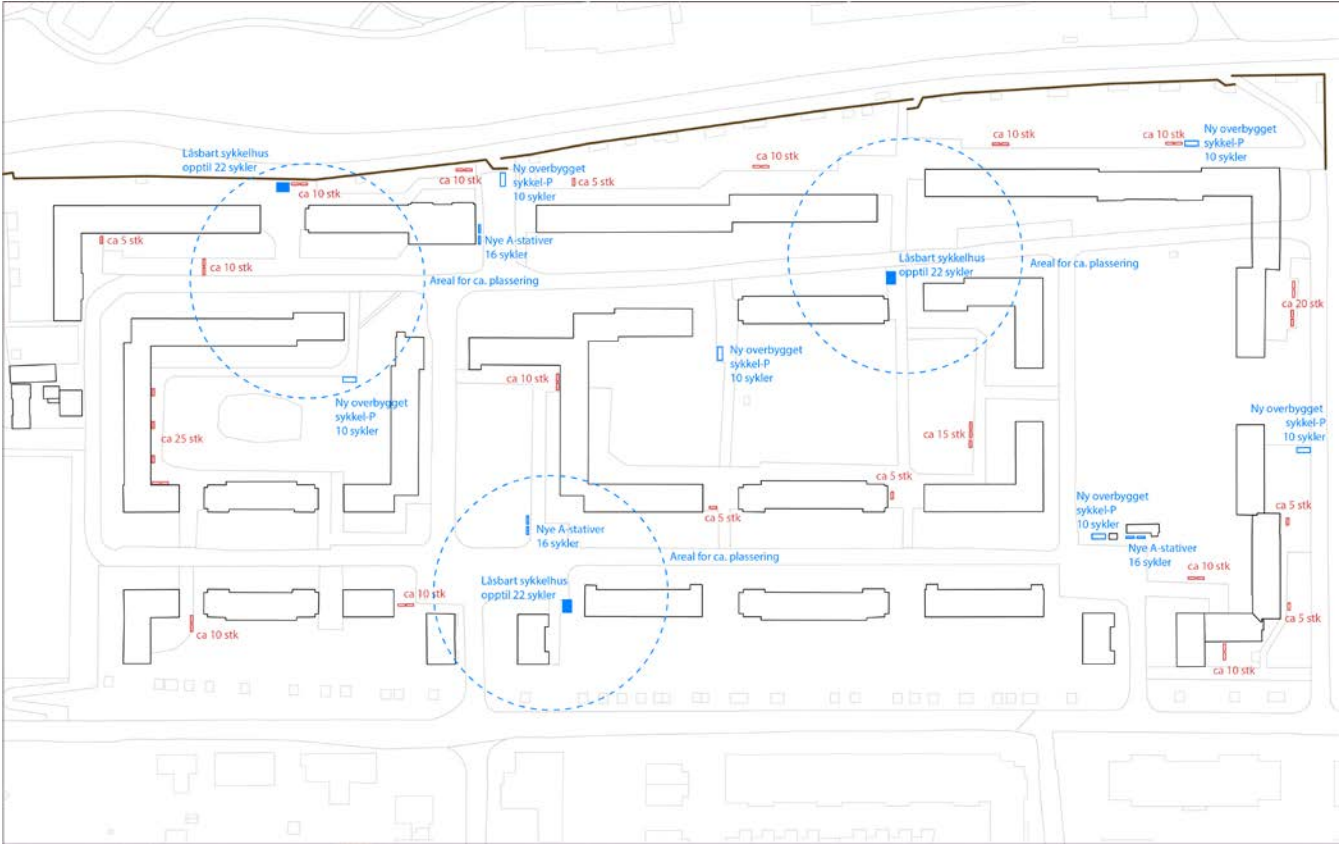
Totalpris sykkelstativ, sykkelskur og sykkelhus:

856.602,- eks mva.

DAGENS SYKKELSTATIVER - LILLE TØYEN HAGEBY



Ca. 200 sykler i stativ
Ingen overbygget sykkel-P



PROTOKOLL 2024



Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mette Gro Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 306 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om framtidige senario vedrørende parkeringsplasser

Vedtak:
Kun til orientering.

4.2 Orientering fra styret om Treoversikt på Lille Tøyen Hageby.

Vedtak:
De trær som har kategori 1 blir tatt fortløpende.

Nye trær på toglekeplassen ønskes registrert.

4.3 Orientering fra styret om Sykkelparkering Lille Tøyen Hageby

Vedtak:
Kun orientering

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år.
Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

5.2

Valg av styremedlemmer for 2 år.

Forslag til nye styremedlemmer (velges for to år):

Daniel Johansson, Ansgar Sørlies vei 42 (ny)

Vegard Mordal, Ansgar Sørlies vei 76 (gjenvalg)

Mariann Helen Olsen, Aud Schønemanns vei 1 (ny)

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

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

Erik Lindberg (styreleder), Tore Hunds vei 1

Ole Petter Melleby, Ansgar Sørlies vei 63

Vilde Hjort Batzer, Ansgar Sørlies vei 32

Hilde Bjørnstad, Tore Hunds vei 7

Vedtak:

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

5.3

Valg av valgkomité for 1 år.

Valgkomiteens innstilling til ny valgkomité for 2024:

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

Vedtak:

Styrets innstilling er å følge valgkomiteens innstilling.

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

6.

Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19.43

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

• Styreleder: Erik Lindberg 1 år igjen

• Nestleder: Hilde Bjørnstad 1 år igjen

• Styremedlem: Vilde Hjort Batzer 1 år igjen

• Styremedlem: Ole Petter Melleby 1 år igjen

• Styremedlem: Daniel Johansson for 2 år

• Styremedlem: Vegard Mordal for 2 år (gjenvalg)

• Styremedlem: Mariann Helen Olsen for 2 år

• Styremedlem: Simen Faye-Schøll for 2 år

Protokoll for Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Mette Gro Eriksen (sign.)

20.06.2024

Sekretær

Mette Gro Eriksen (sign.)

20.06.2024

Protokollvitne

Erik Lindberg (sign.)

19.06.2024

Protokollvitne

Lars Dahl Jørgensen (sign.)

19.06.2024

147

Side 3/3

Vedtatt av styret 7.11.2006, med endringer av 1.11.2011

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

1. Støy inne og ute

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

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

2. Renhold og orden på fellesarealer

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

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

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

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

3. Låsing av felles utgangsdør

Utgangsdører i fellesoppganger bør være låst etter kl. 22.00.

4. Vask og tørk av tøy

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

5. Ferdsl på stikkveier og indre gårdsrom

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

6. Husdyrhold

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



Skatteetaten

Dato
11.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS AS
Postboks 6503 Rodeløkka
0501 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 953 130 750 Andelsnr 309

Eiendommens adresse:

Haralds vei 6, 0576 OSLO

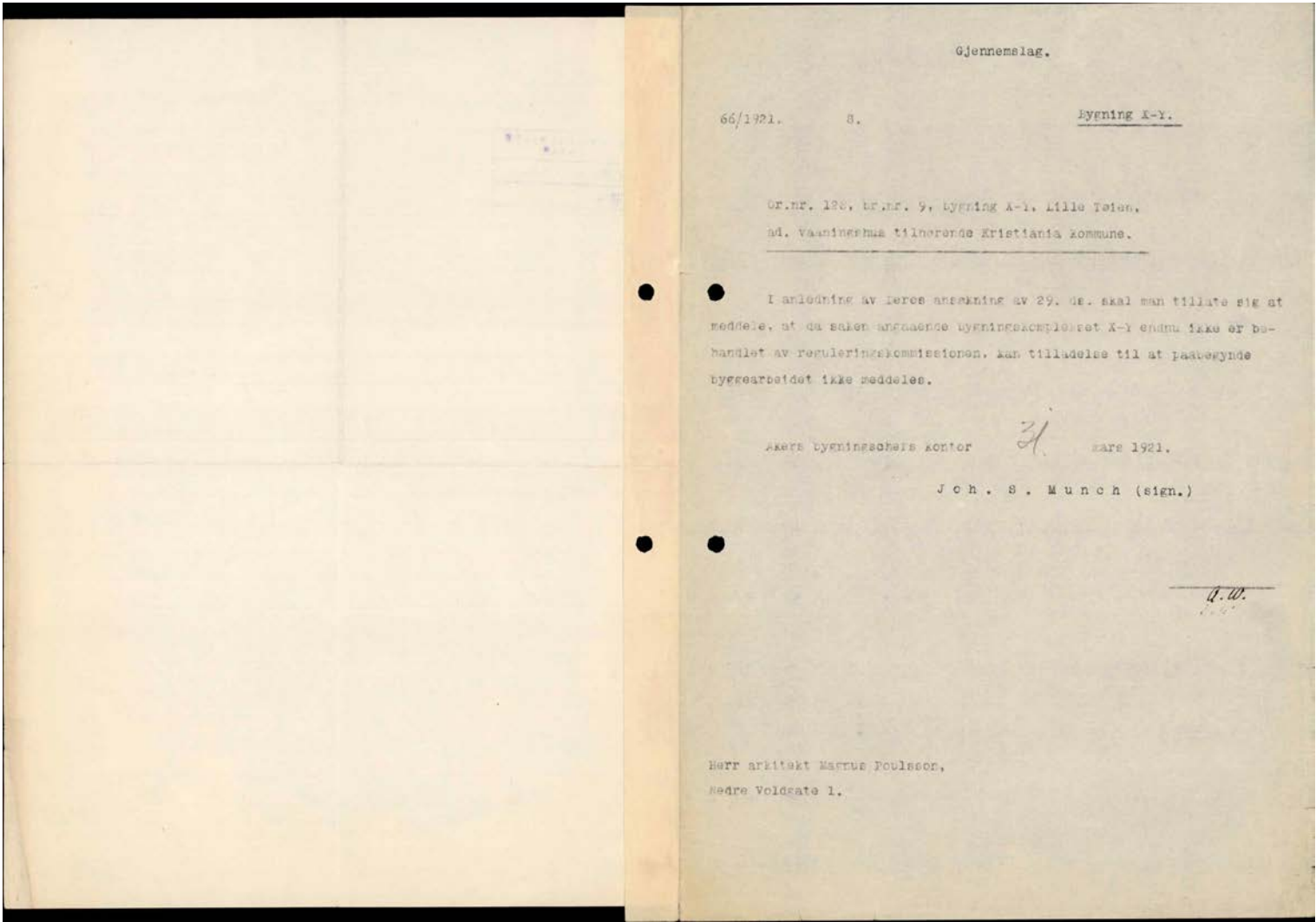
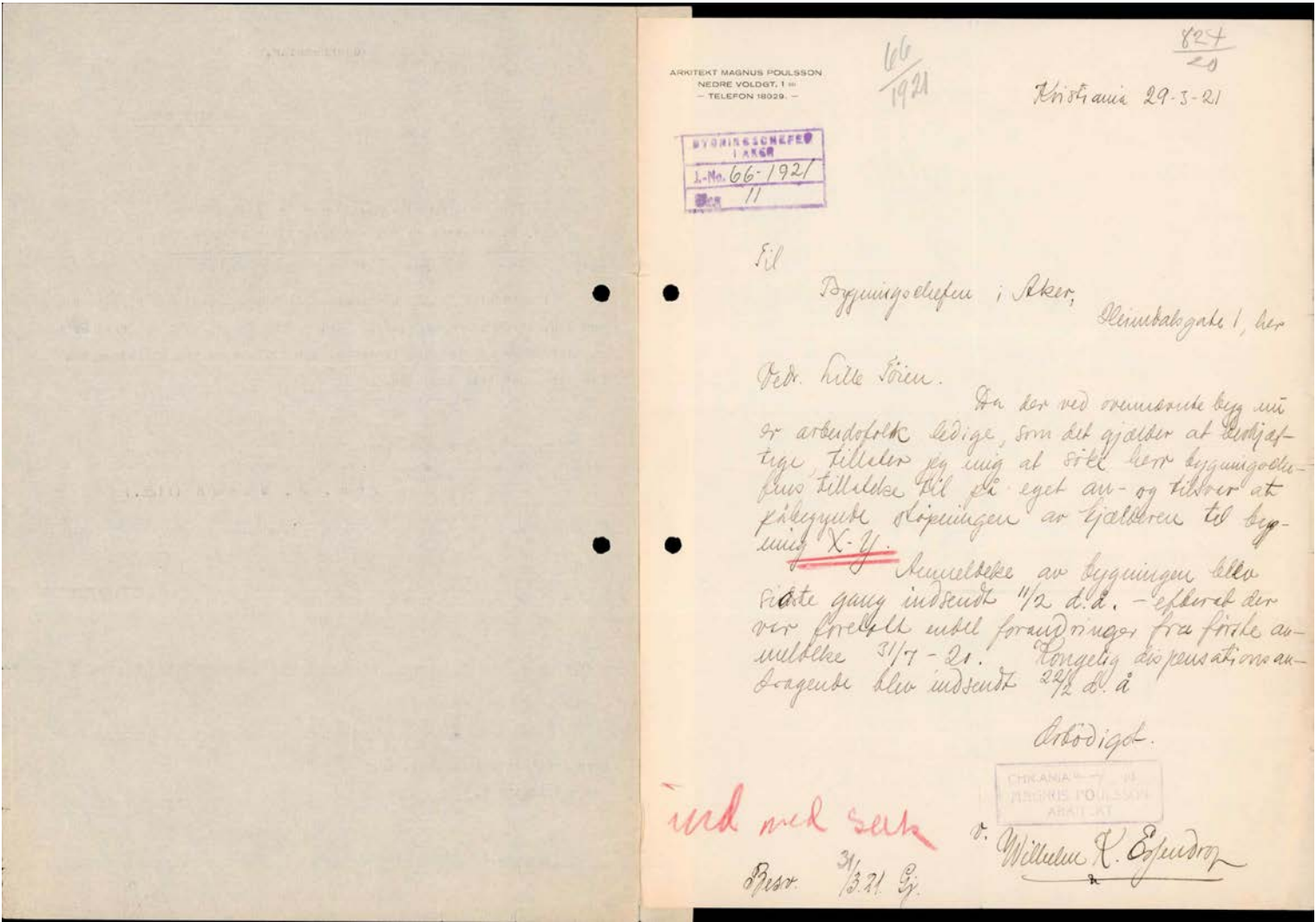
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 900 681
Som sekundærbolig: kr 7 602 724

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



CHRANIA 1919
MAGNUS POULSSON
ARKITEKT

BYGNINGSCHEFEN I AKER
I-No 66. 1924.
Blad 2.

Byggeanmeldelse.

Til Akers bygningschef!

79. HALVD. VEI
2-10 HARALDSV.

Herved anmeldes, at der paa gaards-nr. _____ bruks-nr. _____

parcel av Lille-Tvæn ved _____

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Hustype: X-Y

Vedlagte tegninger 3 blade, indeholdende: plan av kjælder, 1ste og 3die etage, 2 fasader, samt situasjonskart, alle i 2 eksemplarer.

Bygningens flateindhold Hovedbygning 756,7 m² tilsammen 756,7 m²
Uthus _____ m²

Vaaningshus med:

Bygningens bestemmelse 2 leiligheter paa 3 rum og kjøkken
22 " " " " 2 " " " "
2 " " " " 1 " " " "

Bygningens høide fra terræng til takfot: 6,60 m
den 3etages fløi : 9,60 "

Etagernes antal og høide 148m² er bygget op i 3 etager, forøvrig 2 etager
Alle etager har en høide i lyset av 2,70m
kjældereren " " " " " " 2,10"

Grundens beskaffenhet Sand og fast lera

Indredning i kjældereren

Indredning paa loft

Trappeantal 6 trapper mellem etagerne, 6 kjældertrapper og 6 loftstrapper. I den 3 etages midtfløi støpes alle trapper.

Taktækning en er asfaltpap og 8 formet rød, norsk teglsten.

Antal piper 12 piper med tilsammen 15 røkkekanaler.

Antal tilhørende ildsteder 84 ildsteder.

Trukne røkrør

Særegne konstruktioner

Lokum Der blir indlagt 26 stk. vandklosetter, et for hver leilighet.

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc.

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



Kristia. 22-2-21.

23/2.21

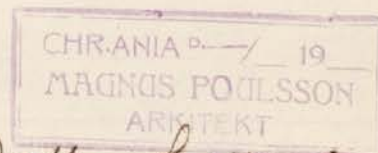
Hr. Bygningsschefen i Aker.

Vedr. Lille-Tøien III. Sluttype X-7.

Fedlagt oversendes et kongeligt dispensationsandragende (i 2 eks) samt tilhørende set tegninger: 4 blaakopier.

Desuten oversendes to set av skisser, som mangledes ved den nylig indleverede anmeldelse.

Arbødigst for



Karl. Løw.



KRISTIANIA KOMMUNE

BOLIGDIREKTØRENS KONTOR

TELEFONER:

Direktøren personlig	15341
Kontorchefen, Eksp.kontoret	8230
Kasserer, Bokholder Indkjøpschefen	3242
Tegnekontoret	1621
Ingeniørkontoret Byggeledelsen Lønningskontoret	16574

HE/S.

Al korrespondance adresseres til
Boligdirektørens kontor

KRISTIANIA den 8/4-1921.
SØGATEN 22
MUNKEDAMSV. 58



11/4.21

Herr Bygningsschefen i Aker,

Ad: Lille Tøien, type X - Y - Z, 3 etager.

Idet vi henviser til tidligere approbert
beregning av de to etage- bygninger type X - Y og Z,
tillater vi os herved at oversende til approbation
beregning av 3 etages bygning type X - Y.

Erbødigst



BOLIGDIREKTØRENS KONTOR

TELEFONER:

Direktøren personlig	15341
Sekretæren	18055
Kontorchefen, Eksp.kontoret	38230
Kasserer, Materialkontoret	33242
Bokholder	
Lønningskontoret	16574
Arkitektkontoret	
Ingeniørkontoret	
Byggeledelsen	16579
Revisionen	

OH/S.

Herr Bygningschefen i

Aker.

Ang. Lille Tøien III.

./.

Vedlagt tillater man sig at oversende gjenpart av skrivelse av d.d. til overingeniøren i Aker, hvori er behandlet spørsmålet om fortaugsoparbeidelse i Hovindveien.

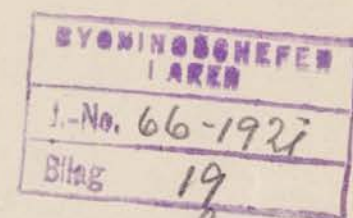
Erbødigst

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

Al korrespondance adresseres til
Boligdirektørens kontor

KRISTIANIA den 26/5-1921.
MUNKEDAMSV. 53b



cf bil 20



BOLIGDIREKTØRENS KONTOR

TELEFONER:

Direktøren personlig	15341
Kontorchefen, Eksp.kontoret	8230
Kasserer, Bokholder	3242
Indkjøpschefen	
Tegnekontoret	1621
Ingeniørkontoret	16574
Byggeledelsen	
Lønningskontoret	

OH/S.

Herr Bygningschefen i Aker,

Heimdalsgt. 1.

Ang. Lille Tøien III.

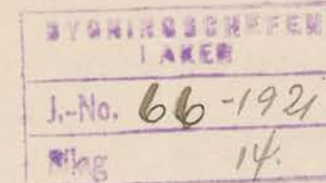
I anledning den anmeldte og paggaaende bebyggelse av byggereprise III meddeles, herved, at de i henhold til reguleringsplanen nødvendige gater vil bli oparbeidet i 4.0 mtr. bredde - i likhet med de tidligere oparbeidede gater paa Lille Tøien.

Erbødigst

[Handwritten signature]
for Boligdirektøren

Al korrespondance adresseres til
Boligdirektørens kontor

KRISTIANIA den 6/5-1921.
Sjøgaten 22
MUNKEDAMSV. 53b



2/5-4

BYGNINGSCHEFEN I AKER	
J.-No.	66-192i
Bilag	15

Kristiania 13-5-21

13/5-21

Opb. 16-17-18.

Til

Bygningschefen i Aker,

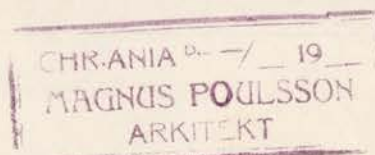
Heimdalsgaten I^m, her.

Vedr. Lille Tøien.

Vedlagt indsendes 2 sæt nye ~~tegnin-~~
~~ger~~ - hvorav det ene paa lærret- av tegningerne til bygning
X-Y, idet der er foretatt endel forandringer av vinduerne ind
mot plassen og videre er de to sammenstøtende gavler mere sam-
menarbeidet.

En perspektiv av det sidstnevnte parti medfølger.

Arbødigst



William A. Egeund

Fra Boligdirektørens kontor.

26/5-1921.

BYGNINGSCHEFEN I AKER	
J.-No.	66-192i
Bilag	20

19

OH/S.

Akers ingeniørvesen,
Herr Overingeniøren,

her.

Ang. Lille Tøien III.

I anledning herr overingeniørens skrivelse av 18de
mai d.s. skal man tillate sig at opplyse følgende :

Den 14. april d.s. besluttet Kristiania bolиграad
at anbefale fortauget i Hovindveien oparbeidet av Kristiania
kommune, under forutsætning av, at Aker overtar velikeholdet
av gaterne paa Lille Tøien.

Denne beslutning er oversendt Kristiania magistrats
1ste avdeling 16de april d.s., og antar man, at saken vil
bli behandlet i en nær fremtid.

Man tør derfor henstille til Akers myndigheter at la
spørsmålet om fortaugsoparbeidelse i Hovindveien i bero.

ARKITEKT MAGNUS POULSSON
NEDRE VOLDGT. 11111
— TELEFON 18029 —

BYGNINGSCHEFEN I AKER
J. No. 66-21
Bilag 24

Kristiania 19-10-21

20
10 21

Cf. bilag 25

Til

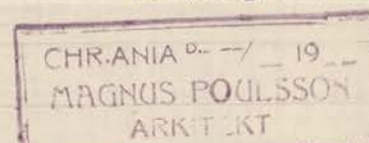
Bygningschefen i Aker,

Heimdalsgaten I, her.

Vedr. Lille Tøien, bygning "X-Y".

V edlagt oversendes to blaakopier av 2den etages plan for anmeldelse av loftstrap for de to leiligheter i den del hvor der kun er to etager. Loftstrummene blir altsaa kun tilgjengelig fra dissex leiligheter og skal kun benyttes av disse.

Ærbødigst



n.

William K. Egeudry

BYGNINGSCHEFEN I AKER
L. No. 66-1921
Bilag 8.

23/12-21

K/L

Til KONGEN.

Vedr. Arbeiderbolig paa
Lille-Tøien for Kria. kommune.

Eustype X-Y.

Undertegnede tillater sig herved at ansøke om dispensation fra Bygningslovens § 47,2 bestemmelsen om 2 trapper fra beboelsesrum beliggende i bygning paa 3 etager.

Der er 2 leiligheter paa 2 rum og kjøkken i 3dje etage, hver paa 60 m2, og det vilde ta uforholdsmessig stor plass og medføre urimelige omkostninger om disse smaa leiligheter skulde ha 2 trapper. Bygningen er fritliggende murhus og gjøres helt ildsikkert.

Da denne bygning danner fond for den lange gate B, og det her som ved den tidligere aproberte bygning T derfor er meget om at gjøre at faa den op i større hside, haaber jeg at mit andragende vil bli indvilget.

14-2-21.

I ÆRBØDIGHET

BYGNINGSCHFEN I AKER

J.-nr. 66-1921.

Bilag 1.

Todd ishelfa j. 824
1920.

Type X.g. Disp. androgende.

Tuyl. vrb. ang. det int. 1/10/21

Ekspeditions-Dokument

angaaende vaaningshus

paa gr.-nr. br.nr.

Töien

tomt nr. til gate nr.

Eier: Kristiania Kommune.

Ansvarshavende:

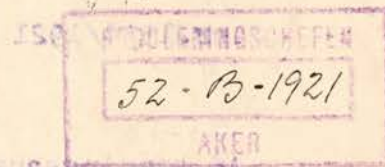
H. O. Kristiansen, Armand Reusensgt. 11.

Indlevert

11. februar 1921.

Attestert

23.
21. 10-1922



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

Akers bygningschefs kontor den

14. februar 1921.

for bygningschefen
Erling Rudstam

AKERS

av grunningsvarer x

Sunder hr. reguleringschefen i Akers
til angivelse av grunnens nummer og av
hovedmåling, adkomstvej og gjænde
samt videre forsendelse til bygningss-
varer.

Akers reguleringsvarer 13 april 1921

Just. at bemerke.
14/4 1921 178.

E. Loffing.

J.nr. 1534/1921

Ad vaaningshus, Töien, Kristiania Kommune.

Tilbakesendes herr Bygningschefen i Akers.

Byggetilladelse kan for adkomstveiens vedkommende
meddeles, naar vedlagte erklæring er undertegnet og indsendt
til thinglæsning. Bilag skulde bestemme.

1939/1921.

Vaanningshus, Töien, Kristiania kommune.

Tilbakesendesherr bygningschefen i Aker.

Da Kristiania boligraad ifölge skrivelse av 26 ds. har anbefalt
fortauget i Hovindveien oparbeidet av Kristiania kommune, finder
J.nr. 66/1921. S.
Bilag 4, 6, 7, 13, 16, 17.
man at kunne anbefale at der straks gives byggetilladelse for
bygningene X - Y.

Gr.nr. 128, br.nr. 9, Lille Töien,
ad. Akers overingeniørkontor, den 28de mai 1921.

Under 30. mai 1921 er saken kommet tilbake fra overingeniøren
med meddelelse om at spørsmålet om fortaugsoparbeidelse er ordnet og at byg-
getilladelse derfor kan gis.

Departementet har indvilget det indsendte dispensationsandragende.
Reguleringsvæsenet har gitt saken saadan paategning :

"Reguleringskommissionen fandt at kunne godkjende bygningens be-
liggenhet som angitt paa situationsplanen (bilag 6). Anordning av 3 etager
som anmeldt kunde kommissionen gaa med paa hvis gavlene utføres efter
anordninger godkjendt av bygningsvæsenet. Beliggenheten maa paavises
marken av opmaalingsvæsenet."

Til de under 11/4.1921 mottatte beregninger bemerkes :

paa forskriftsmæssig maate. Traadglas maa anbringes i W.C.vinduer mot trappe-
gang. Hovedindgangsdørene maa ha en fri bredde av 1,25 m. og en fri

høide av 2,25 m. Det maa paasees at røkppe der optar rør fra 8-9 ovne faa
et tversnit av 9" x 12". Røkppe der optar rør fra 10-12 ovne maa ha
tversnit av 12" x 12".

Da trapperummene er knepne maa det paasees at trapperne faa
rimelige stigningsforhold og at reposerne faa lovlig bredde.

Takkonstruktionen maa utføres paa godkjendt maate.

Forøvrig efter bygningslovens bestemmelser samt vedlagte s-
cielle byggeregler. Kloak- og brandreglementets bestemmelser samt for-
skriftene for gateoparbeidelsen vedlægges.

Byggetilladelseskort er d.d. sendt den ansvarshavende, hr.
murmester K. O. Kristiansen.

Avekrift av departementets skrivelse samt av herredsstyrets
betingelser vedlægges.

Akers bygningschefs kontor

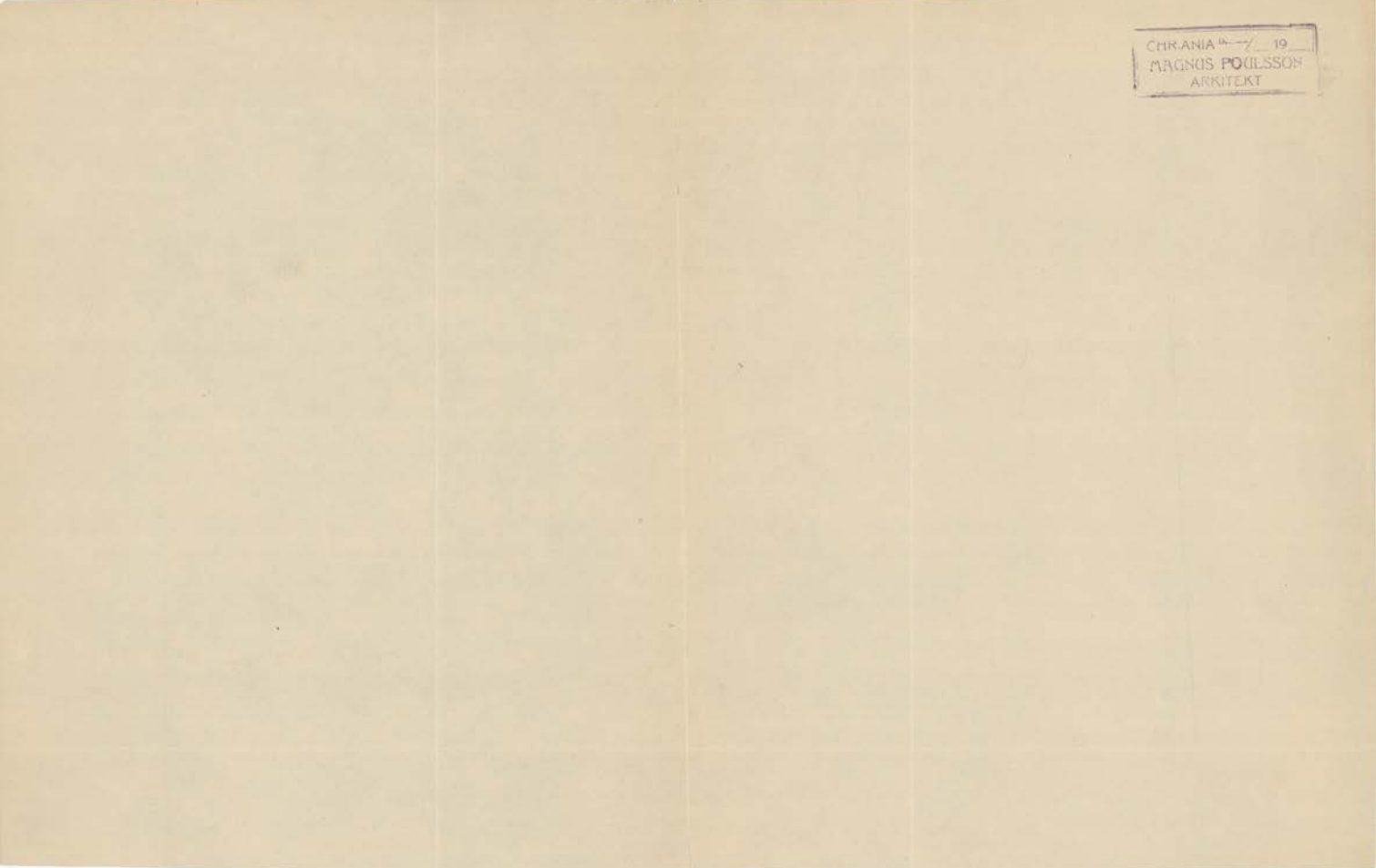
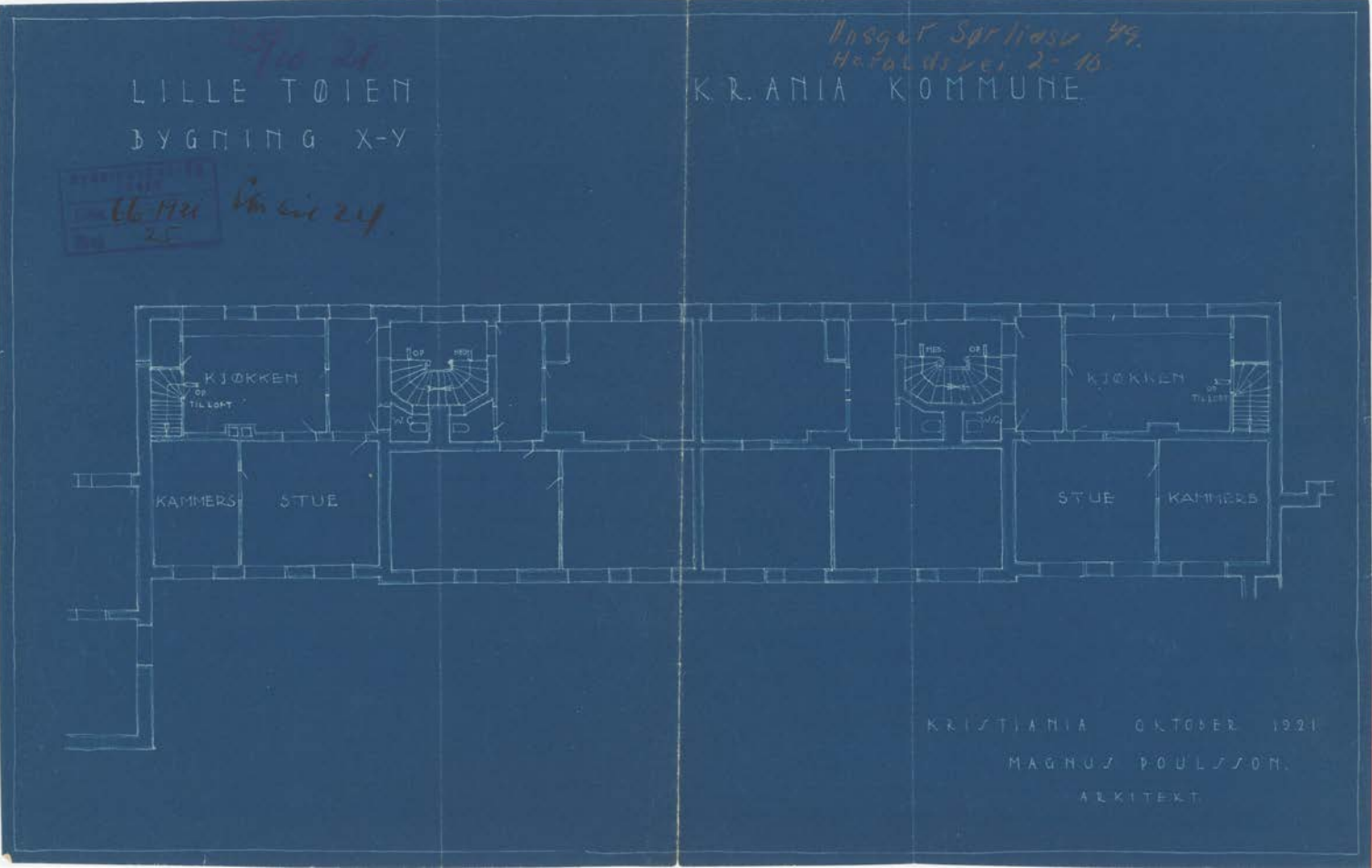
15 juni 1921.

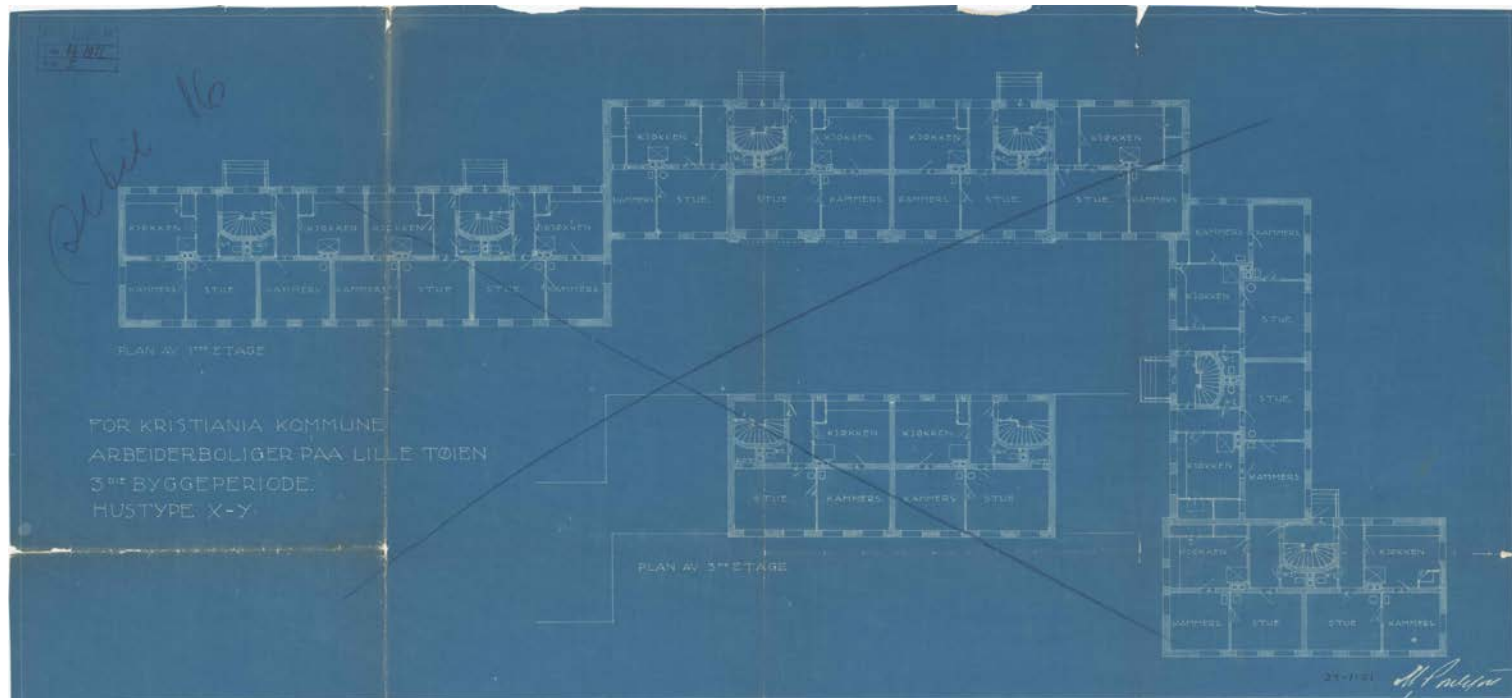
J.nr. 66/1921. S.

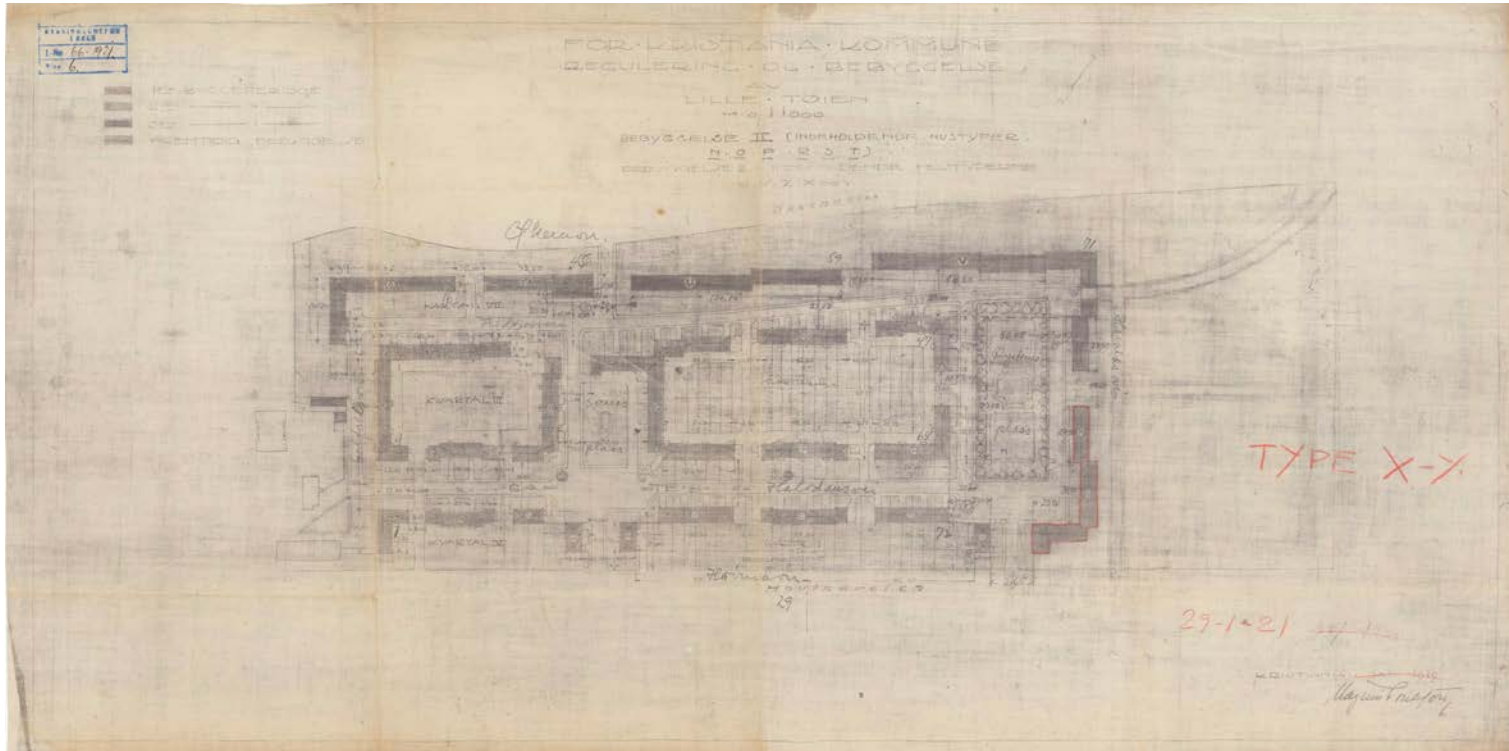
Bilag 25.

Bygning X-Y.

a.w.







OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	128/48 Haralds vei 6	Journalnr. 88/0288
Arbeidets og bygningens art	Innredning del av leilighet på loft	Innlevert 20.01.88
Byggherre	Per Erik Lisgård, Haralds vei 6, 0576 Oslo 5	
Anmelder	" " " "	

BE/RG

Oslo, den 28. mars 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Arbeidet må utføres i samsvar med byggebeskrivelse og tegninger utført av arkitektene Terjesen, Kjellestad og Horn. Dette begrunnes med at området skal få en enhetlig utførelse, såvel plan- og fasader.

Loftet må sikres 2 rømningsveier. Vegger i gang/trapperom må utføres i brannkledning kl. 2 (Dette tilsvarer 10 mm helst 13 mm gipsplater eller tilsvarende). Dører må utføres i konstruksjon B-30. Vegger i felles trapperom til loft må utføres i konstruksjon B-60. For at rømning skal kunne skje gjennom vindu via brannvesenets stigebiler, må det innsettes stigetrinn i takflaten mellom vindu og gesims ved samtlige arkoppbygg.

Røykvarslere må monteres i henhold til byggeforskriftenes kap.31:4.

Bygningskontrollen finner under tvil å kunne godkjenne den viste planløsningen. Det synes imidlertid som om trappen kunne fått en heldigere plassering samt at badet kunne vært noe mindre.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

- A. Ansvarshavende være godkjent.
- E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Fortsettes

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Tore Berntzen
Overarkitekt

Britt Eikholt
Avdelingsarkitekt

Imfredn. del av leilighet på loft

Arbeidssted	Matrik.	J.nr.
Haralds vei 6	Gnr. 128/Bnr. 48	88/288
Byggherre	Ansvarshavende	

Per Erik Lisgård
Haralds vei 6

Tømrer Knut Tormod Pettersen
Steinalderveien 14

0576 OSLO 5

1400 SKI

ARJ/AG

Dato

6.9.1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

AM

Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	128/0048 Haralds vei 6	Journalnr.	88/0288
Arbeidets og bygningens art	Innr. del av leil. på loft	Innlevert	20.01.88
Byggherre	Per Erik Lissgård, Haraldsvei 6, 0576 OSLO 5		
Anmelder	Per Erik Lissgård, Haraldsvei 6, 0576 OSLO 5		

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

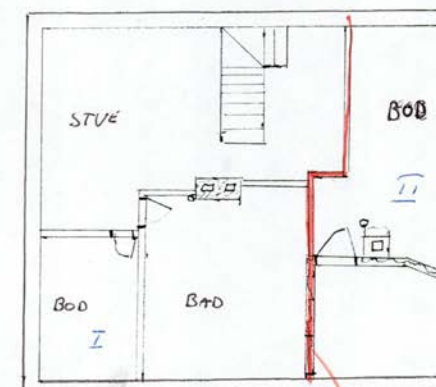
~~SEND BYGGETILLÆTSELSE~~

9/588 Au

10/5-88 AG.

~~Meldes ikke GAB~~

Alida: 11/6 GAB foi murçat en apou fort 27/9-88 en

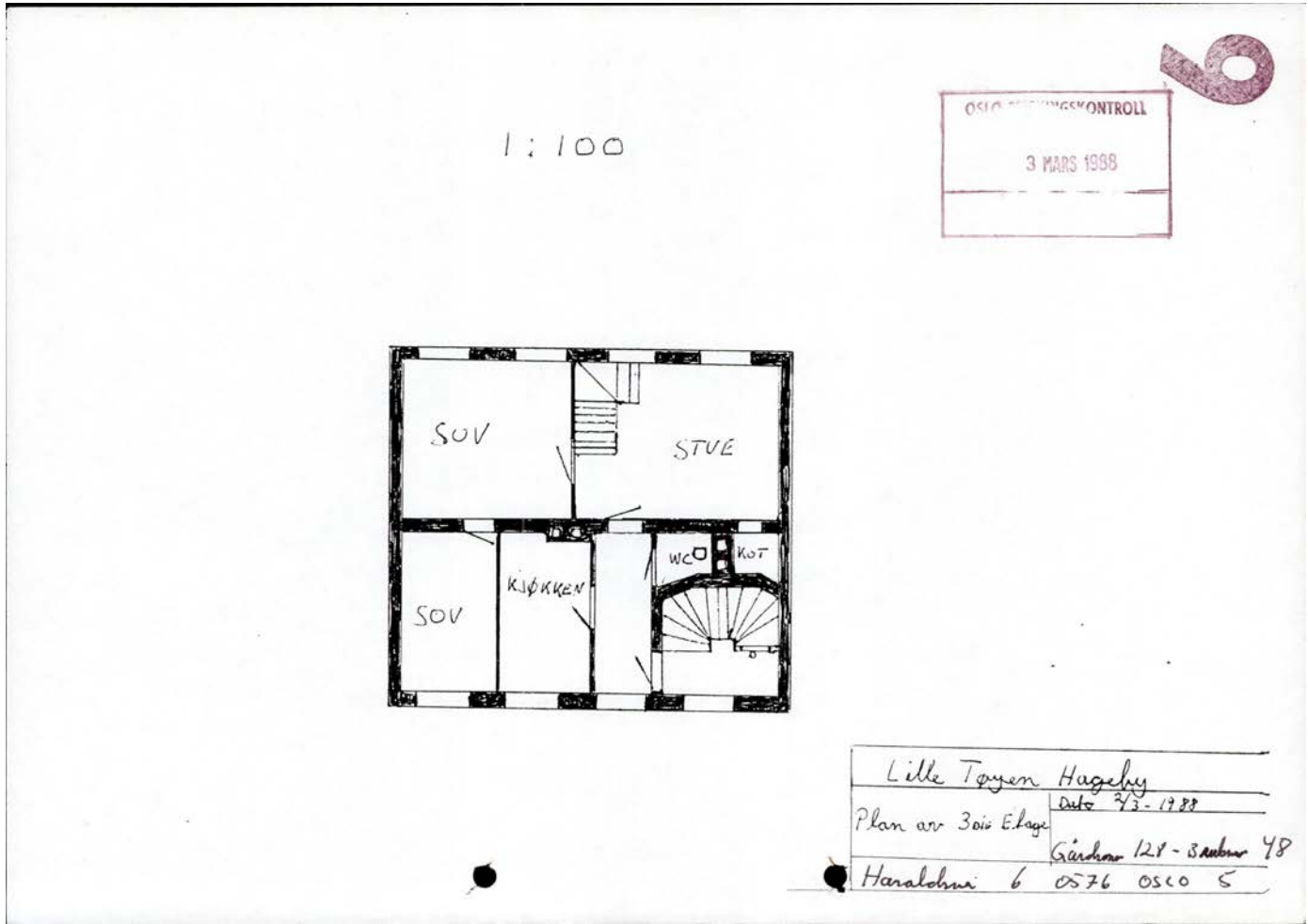
$$1:100$$


10

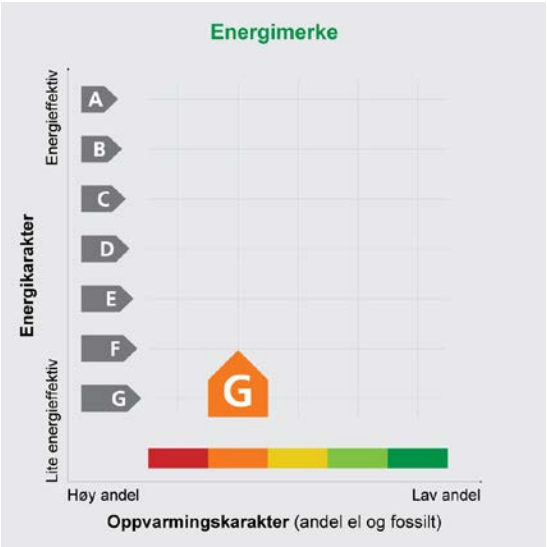
Lille Tøgen Hageby

Date 12-1-88

Plan Loft



Adresse	Haraldrus vei 6
Postnr	0576
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	295 / 307
Gnr.	128
Bnr.	48
Seksjonsnr.	
Festenr.	0
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2019-1034415
Dato	06.08.2019



Innmeldt av	Thomas Onseid
-------------	---------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

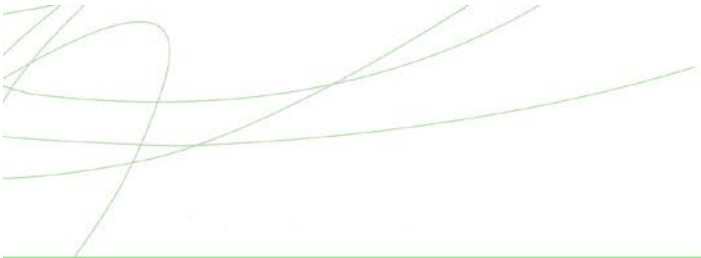
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

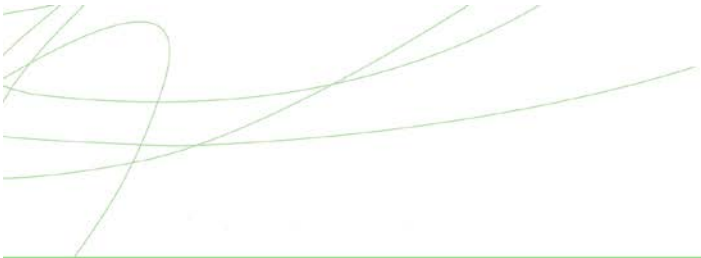
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

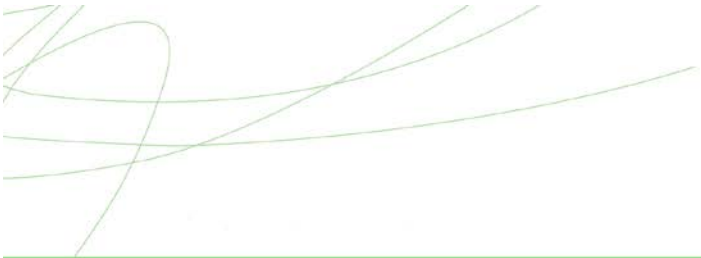


Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1918
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for pristastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Haralds vei 6
Postnr/Sted: 0576 Oslo
Leilighetsnummer: 307
Bolignr: H0202
Dato: 06.08.2019 21:55:48
Energimerkenummer: A2019-1034415
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Thomas Onseid

Gnr: 128
Bnr: 48
Seksjonsnr:
Festenr: 0
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

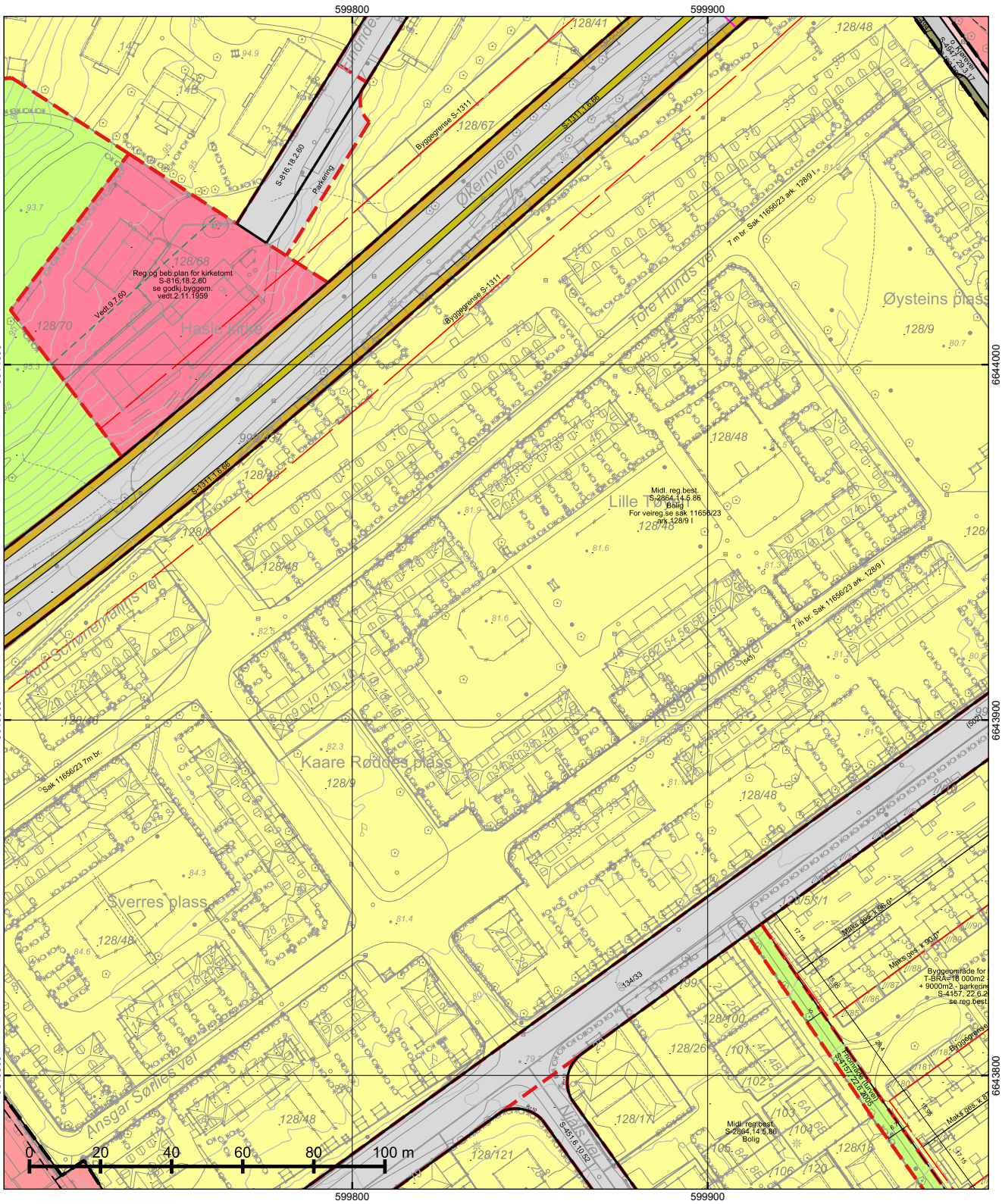
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



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



Dato: 11.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

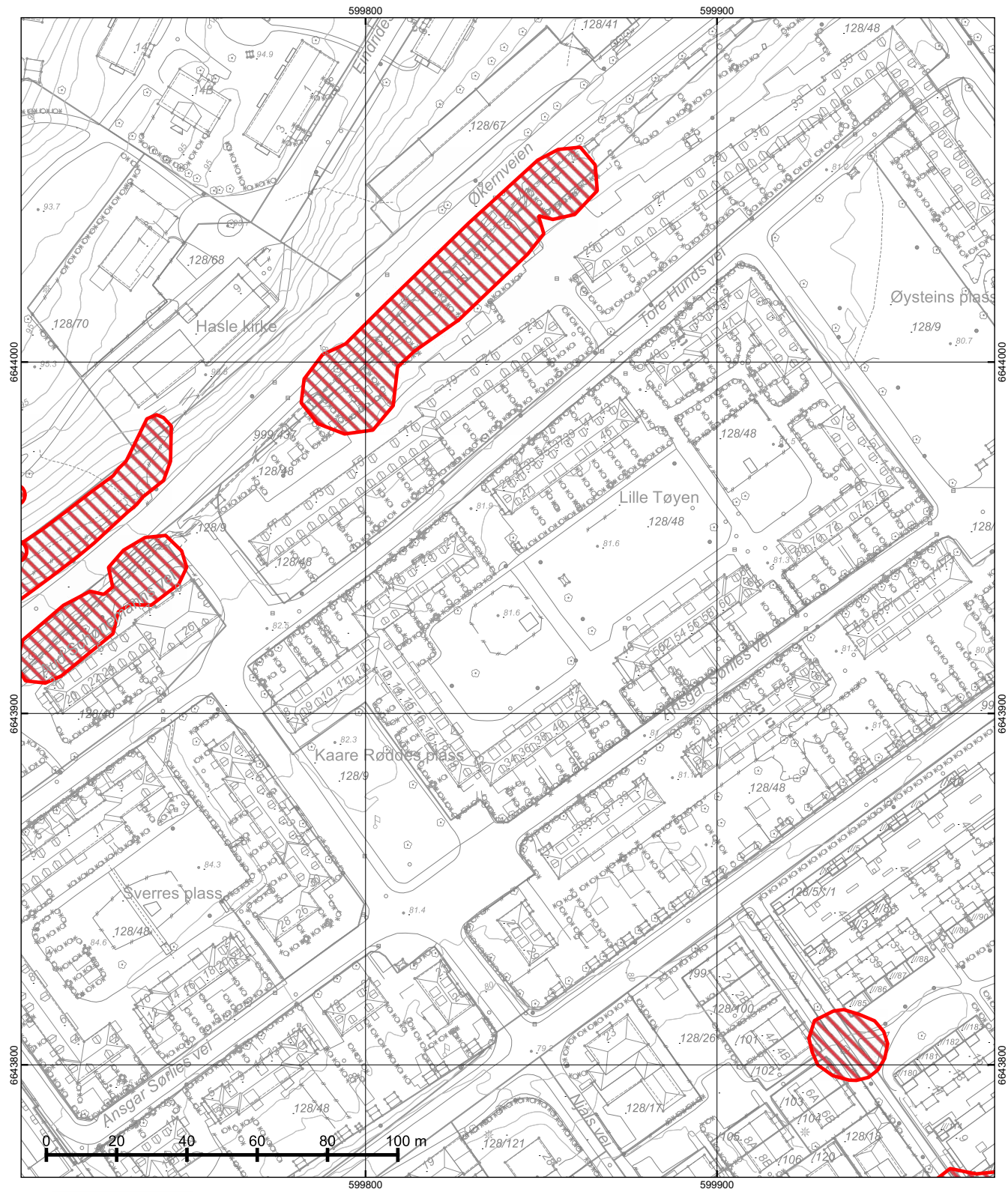
PlottID/Best.nr: 141182/ 86509812	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: HARALDS VEI 6	Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/48	

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

Se tegnforklaring på eget ark

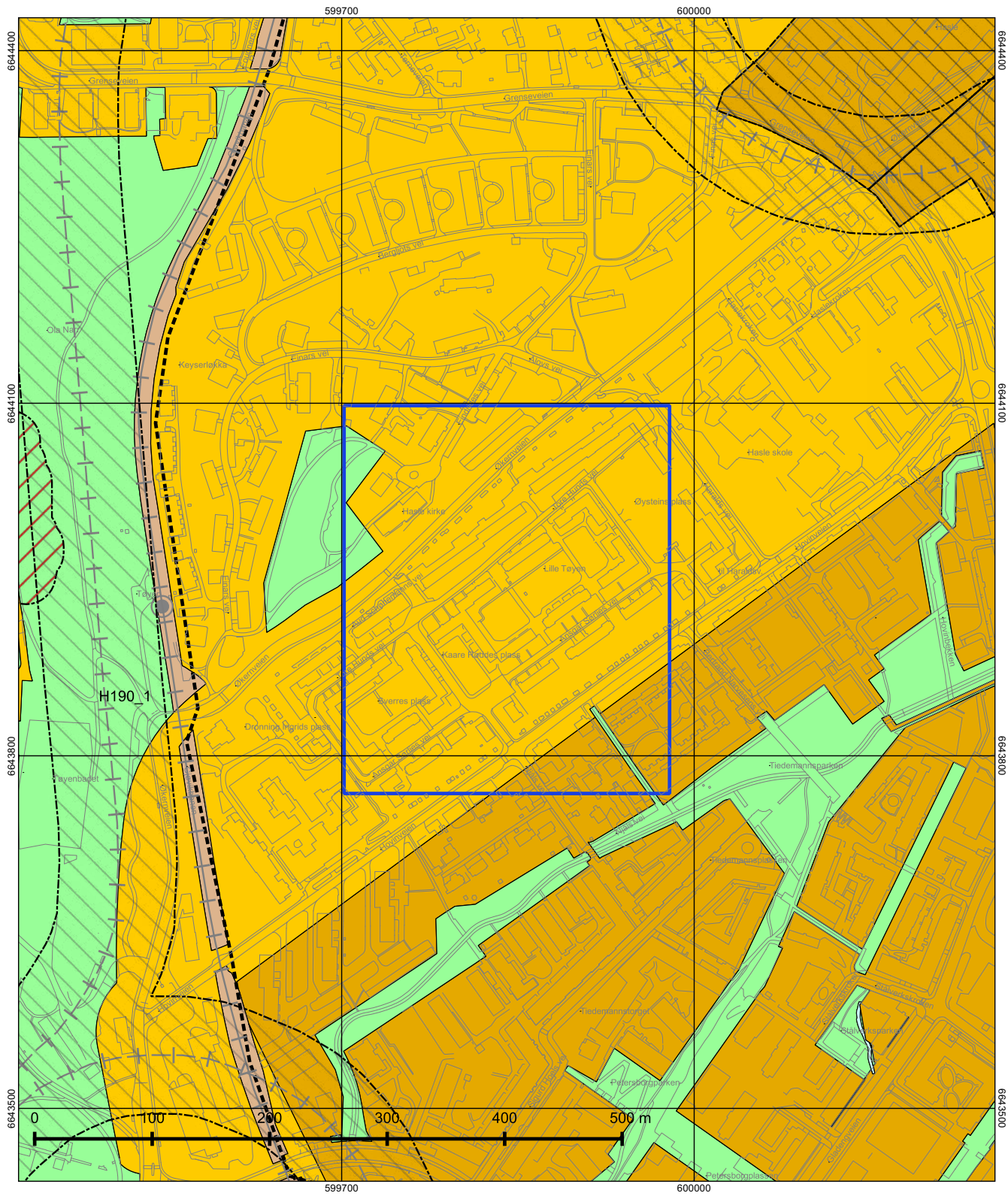
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 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 - Formåavgrensning
- 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 bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 11.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomssomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 141182/ 86509812	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV	
	Adresse: HARALDS VEI 6	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 128/48		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 11.04.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 141182/86509812 Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV	Kommuneplanen 2015–2030		
	Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262		
	Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan		
	Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.		
	Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.		
	Se tegnforklaring på eget ark.		

Nabolagsprofil

Haralds vei 6 - Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Hasle kirke Linje 60	3 min	0.2 km
	Hasle Linje 5	9 min	0.6 km
	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min	0.8 km
	Carl Berners plass Linje 17	17 min	1.3 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	2.8 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 748 elever, 32 klasser	4 min	0.3 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 661 elever, 48 klasser	9 min	0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	17 min	1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	12 min	0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	13 min	0.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	14 min	1 km
Valle Hovin videregående skole	18 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

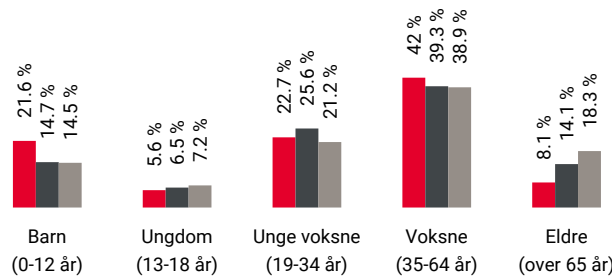
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Marienfryd barnehage (1-5 år) 115 barn	3 min	0.2 km
Keyserløkka barnehage (3-5 år) 36 barn	6 min	0.5 km
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Hovin	2 min	
Kiwi Hovinveien	3 min	

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



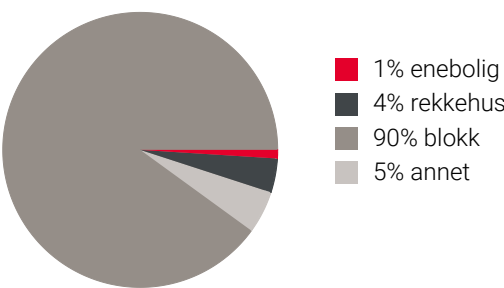
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Lille tøyen Ballspill	2 min	0.2 km
	Teglverkstomta Idrettshall Aktivitetshall	8 min	0.6 km
	SATS Hasle	6 min	
	Fresh Fitness Ensjø	13 min	

Boligmasse



«Fantastisk sted å bo med barn!»

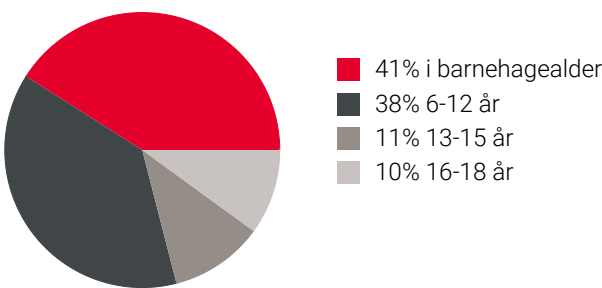
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Hasle Torg	6 min
	Vitusapotek Hasle Torg	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



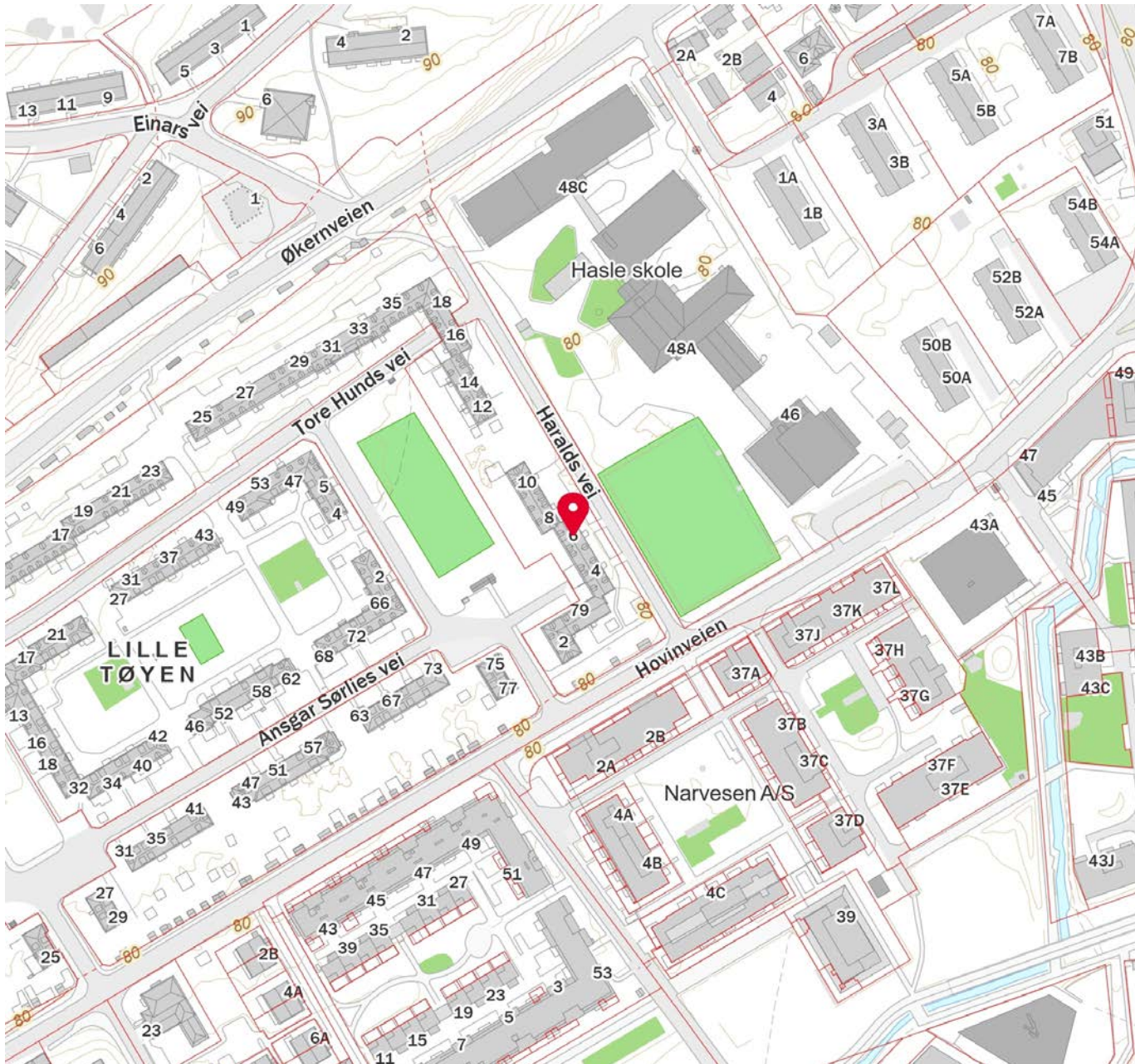
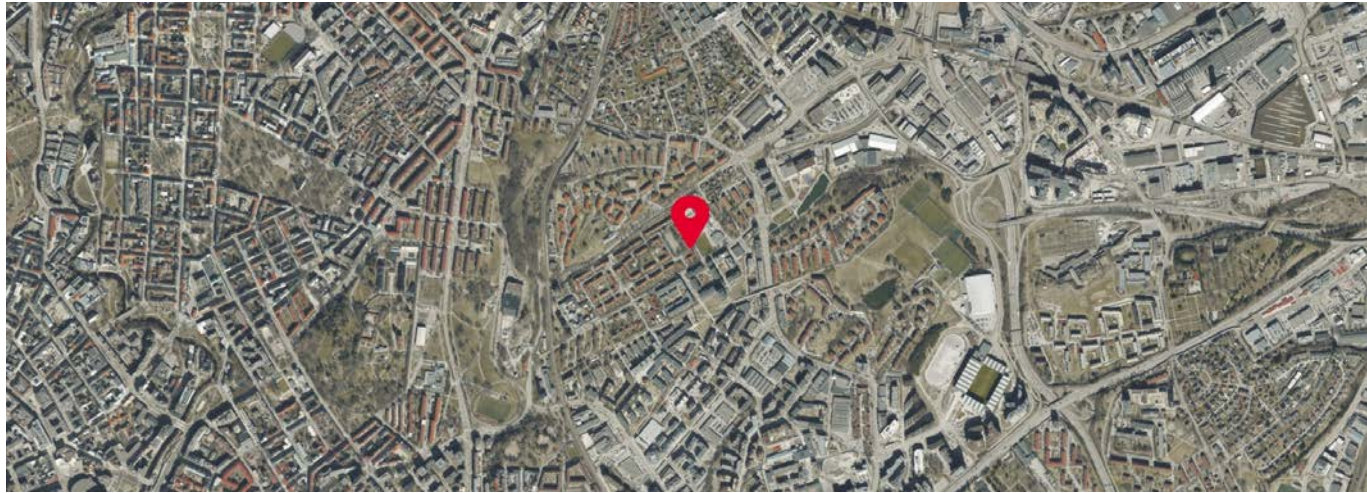
Familiesammensetning



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

Sivilstand

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



FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Notater



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 eieendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Haralds vei 6
0576 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Stein Christian Dykesteen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre