

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Jonas Huser

Mobil 913 68 759

E-post jonas.huser@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 37 863,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 10 947 425,-
Felleskostn.: Kr 3 615,-
Selger: Kjerstin Elisabeth Lunde

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1919
BRA-i/BRA Total 96/96 kvm
Tomtstr.: 54563.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 128, bnr. 48
Andelsnr.: 89
Oppdragsnr.: 1007250078

Attraktiv og innbydende leilighet over 2 plan m/ utgang til solrik hageparsell og uteplass

Velkommen til Øysteins plass 3!

Etter modell av engelske garden cities søkte man å kombinere landets gleder og byens komfort. Arkitekten Magnus Poulsson fikk dette oppdraget med å tegne Lille Tøyen Hageby. Leiligheten er over 2 plan med utgang til hageparsell. Den perfekte boligen for de som ønsker å bo midt i byen i en grønn oase.

Kort fortalt:

- Idyllisk og ettertraktet beliggenhet
- God intern beliggenhet
- Sosial åpen stue/kjøkken løsning med plass til spisebord
- Vedovn for varme og hygge
- Gode oppbevaringsmuligheter
- Utgang fra kjøkken til hageparsell og uteplass
- Solrikt sydvendt beliggenhet
- Svært barnevennlig
- Godt bomiljø
- Store felles grøntarealer med tilbud for alle aldersgrupper
- Ingen dokumentavgift



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	69
Egenerklæring	96
Nabolagsprofil	101
Andre vedlegg	104
Budskjema	193

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA totalt: 96 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 51 m² Gang, Soverom, Bad, 3 boder

1. etasje

BRA-i: 45 m² Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Toalettrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stuen er målt til ca. 250 cm.

Takhøyde i soverom i kjeller er målt til ca. 225 cm.

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

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

Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et kjellerstue, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav.

I kjeller er det satt inn ett vindu som skal være en rømningsmulighet.

Dette vinduet er marginalt for lite for å tilfredsstille krav til et rømningsvindu.

Krav til rømningsvinduer er at bredde/høyde i åpen stilling skal være min 150 cm. dette vinduet er målt til ca. 139 cm.

De aller fleste vil nok i praksis komme ut av vinduene, men det skal bemerkes at vinduene ikke er formeldt godkjent for rømning.

De sitter i tillegg høyt oppe på vegg.

Kjeller har derfor med dagens vindusløsning, ikke godkjente rømningsvei til det fri.

Gjesterom/"soverom" i kjeller. Dette rommet var byggemeldt som en bod. Det blir i dag benyttet som et gjeste-rom/soverom.

Det er ikke søkt om bruksendring for dagens bruk.

Rommet har ikke tilfredsstillende lysinnslipp for et rom for varig opphold. Det blir i rapporten beskrevet som "soverom", etter bruken på befaringen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

54563.7 m²

Tomtebeskrivelse

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

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

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

Beliggenhet

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

Hagebyens egenart

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

sentralt i Oslo med flotte parkanlegg, lekeplasser, fotballbane, basketballbane, skøytebane og fine 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/>

Adkomst

Innkjøring til området fra Hovinveien. Adkomst til boligen fra borettslagets interne område fra Øysteins Plass. 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 Mariefryd
- Teglverket barnehage
- Stålverkskroken barnehage
- Kulturparken barnehage
- Keyserløkka barnehage
- Bellevue barnehage

Skolekrets

Skoler

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

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus/lavblokk-bebyggelse oppført i ca. 1919.

Fundamentering: Antatt fundamentert til faste masser.

Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

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

Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Etasjeskillere: Tre-bjelkelag.

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

1. etg: Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser.

Kjeller. Eldre vinduer i kjeller, antatt fra 1970-80-tallet.

Ett vindu i soverom fra 2001, med 2-lags isolerglass.

Balkongdør fra 2017 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser.

Dører

Malt fyllingsdør fra trappeoppgang. Døren er en brannklassifisert dør. B-30 klassifisert dør.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Noe utført av borettslaget, har ikke dokumentasjon. Arbeidet utført for ca. 30 år.

Arbeid utført av: Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Dette ble mest sannsynligvis utført, men ukjent utførelse av membranløsning og sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Ja:

Beskrivelse: Arbeidet ble byggemeldt som bad i etterkant.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kontroll og erklæring ble gjort utført i etterkant i forbindelse med søknad ettergodkjenning. Dokumentasjon/kontroll

ligger hos Plan og Bygg etaten i Oslo.

Arbeid utført av: Smedstad og Vangsøy Rørservice AS

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

Ja

Beskrivelse: Saltutslag på vegger i kjeller.

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

Ja

Beskrivelse: Rotter spist på plastkopper. Skade meldt borettslaget. Stålkopp i sluk må anbefales settes inn.

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

Ja

Beskrivelse: Kontroll el-anlegg er gjennomført av ukjent dato. Men har ikke dokumentasjon på dette.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gjort i regi av borettslaget

Arbeid utført av: Vet ikke

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

Ja

Beskrivelse: Bruksendring godkjent av Plan og Bygg 11.01.2024

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Plan og bygg.

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?

Ja

Beskrivelse: Rotter, se tidligere svar.

Innhold

Andelsbolig over 2 plan på Lille Tøyen Hageby

Innhold

1. etasje:

Entré/gang. Stue med vedovn. Kjøkken med spise plass og utgang til hage/ute plass. Soverom og wc.

Kjelleretasje:

Gang med varmekabler. Soverom med varmekabler. Dusj/bad/wc med varmekabler. Stor bod. 2 lagringsboder.

Gjesterom/"soverom" i kjeller. Dette rommet var byggemeldt som en bod. Det blir i dag benyttet som et gjeste-rom/soverom. Det er ikke søkt om bruksendring for dagens bruk.

Rommet har ikke tilfredsstillende lysinnslipp for et rom for varig opphold.

Byggetegninger:

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

Stor bod i kjeller blir i dag benyttet som et gjeste-rom/"soverom".

Uteområde:

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

Det er naturlig fordeling blant beboerne av fellestomten i borettslaget, og vedlikeholdsplikt av hageparsellen.

Standard

Kjøkken

IKEA kjøkkeninnredning. Selger opplyser at det ble montert ca. 2010.

Fronter: Hvite/glatte fronter.

Benkeplate: Eik benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Opplegg for vaskemaskin, smal type.

Kullfilterventilator.

Bad

Innfliset badekar, separat dusjnisje med dusjdør i glass, gulvstående klosett, nedfelt servant i furu-plate, og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom

Vegger: Malte plater.

Gulv: Vinylbelegg.

Sanitærutstyr: Gulvstående klosett, og servant/servantskap.

Rør-opplegg: Eldre kobber-rør.

Gulvoverflater

1. etg: Furugulv.

Laminatgulv i soverom.

Kjeller: Fliser.

Veggoverflater

1. etg: Malte flater.

Kjeller: Malt murpuss. Malt panel.

Takoverflater

1. etg: Malte flater.

Kjeller: Panel. Malt panel. Rabbitz- puss i tak i boder.

Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.

Innvendig dører

1. etg: Furu fyllingsdører.

Kjeller: Malte furu fyllingsdører.

Originale dører til boder. Malte fyllingsdører med glassfelt.

Ildsted

Vedovn montert i stuen.

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14

Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Rør-opplegg bad: Rør i rør, ført til fordeler/samlestokk plassert i bod.

Rør-opplegg wc: Eldre kobber-rør.

Rør-opplegg kjøkken: eldre kobber-rør.

Avløpsrør

Avløps-rør i plast. byttet i 1995-2000.

Det er også byttet avløpsrør i kjellergulvet, og frem til utvendig grunnmur.

Selger opplyser at det trukket strømpe-løsning i utvendige avløps-rør.

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

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

Ikke tilluft til gjeste-rom/"soverom" med små vinduer.

Er det avtrekk fra kjøkken: Nei. Avtrekksventil er blendet i luftepipe.

Er det avtrekk fra bad: Ja, via vifte i vegg, ført via kanal til yttervegg.

Er det avtrekk fra wc: Ja.

Ikke luftespalte i dør til wc.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Denne er montert i senere år.

Plassering: I bod i kjeller.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Ja.

Kontroller el-tilkobling: Stikkontakt.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

Dels eldre skrusikringer, dels automatsikringer.

Det er gjort oppgraderinger med el-anlegg til kjøkken.

Men i hovedsak er el-anlegg fra 1995-2000.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppgraderinger av el-anlegg.

Selger opplyser at hun ikke kjenner til feil på el-anlegget.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

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

Vinduer har normal bruksslitasje ut i fra alder, og vurderes til TG-2.

Vinduene i borettslaget har ikke samme tetthet som dagens vinduer.

Selger opplyser at vindu i soverom i kjeller trekker.

Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.

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

Veggoverflater

Avviket gjelder brukslitasje på gulvene i 1. etg.

I kjeller ble det ikke registrert bom/løse fliser, på de stedene jeg gjorde stikkprøvekontroll.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Gulvoverflater

Avviket gjelder brukslitasje på gulvene i 1. etg.

I kjeller ble det ikke registrert bom/løse fliser, på de stedene jeg gjorde stikkprøvekontroll.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

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

1. etg:

I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5-2 cm

I soverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5- 2 cm.

Kjeller: Ingen vesentlige skjevheter registrert i soverom.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvenser for dette forholdet.

Det er ikke umiddelbart behov for tiltak, og hva som evt. skal gjøres av tiltak. må

vurderes av ny eier.

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

Radon

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

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.

Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.

Dette bør gjøres i boliger som ligger til og med 2. etg. over bakkeplan.

Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke vært utført Radonmålinger i denne leiligheten.

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

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Innvendige dører

Dør til soverom i 1. etg. subber noe mot dørterskel ved åpning/lukking.

Konsekvens: Døren bør justeres.

Dører til boder i kjeller er fra byggeåret, og har generell brukslitasje.

De fremstår i god stand ut i fra alder, men de blir vurdert med TG-2.

Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning.

El-varme

Gulvvarmen er nå over 25 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Den vurderes derfor til TG-2.

Det er ikke opplyst om feil på gulvvarmen, men man må være klar over alder.

Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak.

Vannledninger

Vurdering er basert på alder.

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

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

Dette rør-opplegget vurderes derfor til TG-2.

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

Ventilasjon

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

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

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

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

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.
Det er generelt begrenset ventilasjon i disse byggene.

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

I denne leiligheten er ventilen til avtrekkskanalen fra kjøkken blendet bak høyskap.

Vurdering i NS 3600:

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbart vindu. TG-2.

Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk. TG-2.

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

Bad skal i denne type blokker, ha avtrekk via luftekanal ført opp over yttertak.

Normalt gjøres dette via lufte-dele av pipen.

I badet i kjeller er det montert en ventil med kanal ført til yttervegg.

Bad skal ha permanent avtrekk.

Med denne løsningen er det kun avtrekk når denne ventilen er i bruk.

Konsekvens: Ikke permanent avtrekk, vil påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.

Oppholdsrom skal ha tilluft-mulighet med veggventil eller spalteventil i vinduer.

Gjesterom/"soverom" har ikke tilluftsmulighet.

Lufting gjøres via vinduer.

Det er en avtrekksventil i luftepipe i dette rommet.

Det er ikke en anbefalt løsning med avtrekk i et som som benyttes som soverom.

Det vil da trekkes "forurenset" luft fra boligen inn i dette rommet.

Varmtvannstank

Ett sjekkpunkt er el-tilkobling for varmtvannsberedere.

Det er krav om fast tilkobling, og ikke med stikkontakt.

Denne berederen er tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens: Tilkobling bør utbedres.

Elektrisk anlegg

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppgraderinger av el-anlegg.

Selger opplyser at hun ikke kjenner til feil på el-anlegget.

Det er utført kontroll av el-anlegget, med en stikkprøvekontroll. Selger er ikke sikker på når dette ble gjort.

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.

Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Avtrekk

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.
Konsekvens: Det kan ikke gjøres tiltak med forsert avtrekk over kokesone, da man i denne type blokker normalt kun kan benytte kullfilterventilatorer.
(Forhold med selve avtrekket fra kjøkken, er tatt med i eget punkt om ventilasjon.)

Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Automatisk vannstopper

Ett sjekkpunkt i rapporten er å kontrollere om det er montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken.
En automatisk vannstopper vil stenge vannet hvis det blir en lekkasje.
Da dette kjøkkenet ble montert var det krav om å montere en slik automatisk vannstopper.
Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.
Konsekvens: Ved en evt. lekkasje vil vannet ikke bli automatisk avstengt.
Det anbefales at dette ettermonteres.

Toalettrom

Ingen vesentlige avvik registrert, men rommet vurderes til TG-2 ut i fra alder.
Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

El-varme/bad

Gulvvarmen er nå over 25 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Den vurderes derfor til TG-2.
Det er ikke opplyst om feil på gulvvarmen, men man må være klar over alder.
Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak.

Forhold som har fått TG3:

Innvendige trapper

Trappen har normal brukslitasje.
På befaringsdagen var det ikke monter rekkverk, eller håndløpere på vegger.
Dette er avvik som skal vurderes med TG-3.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Konsekvens: Selger opplyser at det er bestilt rekkverk og at dette skal monteres sammen med håndløpere på selger regning. Vurderingen skal gjøres ut i fra hvordan trappen fremstod på befaringsdagen.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre innvendige forhold

Selger opplyser:

Rotter har spist på plastkopper i sluk i kjeller.
Skade meldt borettslaget.
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader fra rotter på deler av sluk i bad.

Det settes TG-3 for dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Sluket bør utbedres med komponenter i stål, for å hindre rotter fra å komme inn i boligen.

Ansvarsforhold for dette er ikke vurdert i denne rapporten.

Det settes derfor: Ingen umiddelbar kostnad. Det betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre dette, men omfang av utbedring er ikke kjent.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Badet er av eldre dato, og ved oppussing av dette vil det være naturlig å gjøre tiltak med dette problemet.

Fuktsikring og drenering

Drenering/fuktsikring er i hovedsak fra byggeåret.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik 1: Dreneringen er nå over 100 år, og har nå utlevd sin levetid.

TG-2 settes for alder.

Avvik 2 gjelder registrert fukt i grunnmur, med bruk av elektromagnetisk fuktindikator.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier i grunnmuren/murvegger i kjeller.

I innvendig bærevegg ble det også registrert forhøyede fuktverdier.

Dette må ansees som normalt i bygg fra denne tiden, hvor det ikke er gjort utvendige tiltak.

Dette tyder på at dreneringen ikke er fungerende. Dette skal i følge instruks, vurderes til TG-3 i rapporten.

Det er også kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det bemerkes at i denne kjelleren er det benyttet en god løsning, med fliser/gulvvarme på gulv, og åpne murvegger med pustende maling.

Dette vil ikke stoppe fuktinnsig, men man vil da ha oversikt/bedre kontroll med forholdet, og man kan se avflassing på malingen.

Man må være klar over dette forholdet.

Det anbefales å utføre kontroll av innneklima i kjeller.

Det er vanskelig å gjøre tiltak, da man ikke kan gjøre drenerings/fuktsikringsarbeider i en enkelt bolig.

Dette må sees i sammenheng med den øvrige bygningsmassen i borettslaget.

Det settes derfor: Ingen umiddelbar kostnad. Dette betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre forholdet, men at det er umulig å gi et eksakt

kostnadsestimat.

Borettslaget vurderer drenerings/fuktsikringstiltak, men dette er foreløpig ikke vedtatt.

Og hvis/eller når dette kan bli gjort, er ikke kjent.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja, det er egen dusjsone.

Er det fall på gulv for øvrig: Nei. Utenfor dusjsonen er det flatt gulv.

Høyde fra overkant slukrist og til membran ved dør er målt til: Ukjent. Det er en flislagt oppkant.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Sluk under badekar, er ikke tilgjengelig for inspeksjon/rensing.

Type gulvmembran: Toppmembran. Denne er synlig i sluket.

Alder: Fra 1995-2000.

Type veggmembraner: Ukjent. Men normalt ble det benyttet membranplater/smøremembraner.

Alder: Fra 1995-2000.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

KJELLER > BAD

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avvik 1:

Fall på gulv skal kontrolleres.

I dette badet er det registrert at gulvet utenfor dusjsonen, i hovedsak er flatt.

Konsekvens: Det er et sluk under badekaret, Og det er åpninger i badekar-front, med luker. Men det er ikke sikkert at evt. lekkasjevann vil kunne renne dit.

Avvik 2:

Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner/toppmembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå over 25 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er ikke opplyst om lekkasjer, Man må være klar over alder.

Avvik 3:

Et sjekkpunkt er om sluk er tilgjengelig for inspeksjon/rensing.

Sluk under badekar, er ikke tilgjengelig. Og blir vurdert til TG-3.

Konsekvens: Det er vanskelig å gjøres tiltak, uten større inngrep i badet.

Avvik 4:

Det er registrert skader på deler av sluket, forårsaket av rotter. Dette vurderes til TG-3.

Avvik 5:

Det er en åpning i vegg under innfliset badekar.

Denne åpningen er i en sone som er definert som en våtsone. Dette utløser TG-3.

Konsekvens: Ved normal bruk vil det ikke komme vannsøl på dette punktet, men man må være klar over forholdet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å utbedre de registrerte avvik, må det gjøres inngrep i badet.

Å sette et kostnadsestimat for dette er umulig, uten å innhente tilbud fra utførende.

Det settes: Ingen umiddelbar kostnad. Dette betyr ikke at tiltak ikke koster noe, men at omfanget av hva som skal gjøres, ikke er kjent.

Dette må vurderes av ny eier.

Ut i fra alder, bør man vurdere å modernisere hele badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 på kjøkken medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke.

Hylle over spisesofa, hylle i entre/hall, hylle i venstre liten bod, bokhylle nede gjesterom/soverom medfølger ikke.

Spisesofa og skap kjøkken kan eventuelt kjøpes. Vedstativ medfølger.

Hvitevarer

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

Vaskemaskin, komfyr og kjøøl/frys medfølger uten garanti. Vaskemaskin medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Borettslagets styre har ansvaret for utlysning og utleie av 108 parkeringsplasser. 3 av plassene er pr 31.12.2020 forbeholdt Bilkollektivet.

Pris for leie av parkeringsplass er 550 kr pr. mnd. Ved skifte av leietager påløper det et administrasjonsgebyr til OBF, for tiden kr 350,- ink. mva. + fakturagebyr. OBF må alltid få beskjed om endring/oppsigelse.

Beboere som ønsker parkeringsplass kan søke om dette gjennom borettslagets hjemmeside (www.lilletoyen.no/parkering).

Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet i borettslaget. Det er stor interesse for plasser, og for tiden svært lang venteliste.

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

Det er innført beboerparkering i bydelen.

Forsikringsselskap

Sparebank 1 Skadeforsikring

Polisenummer

2209332

Diverse

Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

Fra forretningsfører:

Årsmeldingen i 2022 bemerker stort vedlikeholdsbehov for drenering rundt husene.

Styret vil jobbe med dette de neste årene.

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

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

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

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

Det utføres radonmålinger jevnlig i borettslaget. I utvalgte leiligheter.

For øvrig vises det til nyhetsbrev på lagets hjemmeside.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Kjeller har med dagens vindu, ikke tilfredsstillende rømningsmulighet.

Gjeste-rom/"soverom" har ikke tilstrekkelig dagslys/utsyn.

Energi

Oppvarming

Det er basert på elektrisk oppvarming.

1. etg: Vedovn i stue

Kjeller: Elektrisk gulvvarme i gang, bad, bod og soverom. (Det er ikke gulvvarme i oppbygget del ved trapp.)

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 10 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 103 092

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 412 366

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). Listen er ikke uttømmende.

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.

Tot. innev. måned: 3 615,-

Felleskostnader: Renter og avdrag: 349,-

Felleskostnader: 2 863,-

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

Fordeling felleskostnader er oppgitt av forretningsfører.

Det gjøres oppmerksom på at påløpende vedlikehold/utbedring i borettslaget kan medføre fellesgjeld og felleskostnad økning.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 615

Andel Fellesgjeld

Kr 37 863

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

20.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 83987151393, Svenska Handelsbanken AB NUF

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2025: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 230

Saldo per 20.05.2025: 14 212 834

Andel av saldo: 37 863

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

Opplysning gitt av forretningsfører.

Andel fellesformue

Kr 25 369

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2025-06-03T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lille Tøyen Hageby Borettslag

Organisasjonsnummer

953130750

Andelsnummer

89

Om borettslaget

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget er registrert med organisasjonsnummer 953130750.

Eiendommen har gnr. 128 og bnr. 48 felles for hele borettslaget.

Adressene er Ansgar Sørli's vei, Haralds vei, Kaare Røddes plass, Solefallsveien, Tore Hunds vei, Aud 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.lilletoyen.no) eller på e-post: styret.lilletoyen@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 (lilletoyen.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.lilletoyen.no) eller e-post: vaktmester.lilletoyen@gmail.com.

Nettilgang og TV

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

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

Arrangementer

Borettslaget har lang tradisjon for å markere høytidsdager samt å avholde en årlig sommerfest for borettslagets beboere.

Sosialt for beboere

- Sommerfest med utekino, sykkeløp, underholdning og grilling
- Tenning av julegran med gløgg og utdeling av reflekser
- Julemarked ved melkebutikken
- I anledning Lille Tøyen fotballklubbs 40-års jubileum ble det gitt 40 fotballer i gave til jubilanten.

Styrets arbeid

- Vaktmesterne har vært på HMS-kurs og har gjennomført internkontroll i fellesoppganger.
- Styret har valgt en egen HMS-ansvarlig.
- Innledet samarbeid med Brannkompaniet som vil bistå borettslaget med årlig brannkontroll.
- I 2023 har vaktmesterne gått over alle fellesoppganger, og skiftet batterier i brannvarslere.
- De oppdaget at 22 røykvarslere i fellesoppganger var blitt fjernet av beboere. Oppgangene har fått nye brannvarslere. Ta kontakt med vaktmester hvis røykvarsleren piper - IKKE FJERN disse.
- Det har blitt opprettet bedriftshelsetjeneste for vaktmestertjenesten.
- Lokalene som leier av Åpent bakeri har fått eget og oppdatert brannvarslingsanlegg med direktekobling til brannvesen.
- Det er inngått avtale om å brannsikre Melkebutikken på tilsvarende måte som Åpent Bakeri. Dette blir utført juni/juli 2023.
- Vi har utarbeidet internkontrollister på fellesareal, uteareal, lekeplasser, vaktmesterbrakk, Melkebutikken.
- I løpet av våren 2023 blir det utarbeidet en brannvernsplan for hele borettslaget.
- Behov for branndører til kjeller og loft er kartlagt.
- Skap for oppbevaring av brannfarlig materiale er bestilt.

Noen av de viktigste arbeidsoppgavene fremover vil være

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

Vedlikeholdsplan

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

Rehabilitering og større vedlikehold

Borettslagets bygningsmasse er fra 1918 og krever stadig nøye vedlikehold.

Bygningene står på Byantikvarens gule liste over verneverdige områder, og det legger en del begrensninger på hva borettslaget kan gjøre av forandringer.

Av større rehabiliteringsprosjekter de seneste år kan nevnes

1995-2014 - Rehabilitering av tak på alle bygninger i borettslaget

2013-2014 - Rehabilitering av alle piper

2015-2015 - Rehabilitering av lekeplasser og aktivitetsområder

2015-2020 - Rehabilitering av forretningslokaler (Kolonialen og Baker'n)

2018-2019 - Rehabilitering av utleielokalet (Melkebutikken)

2021 - Mur ved felles vei inn mot Ansgar Sørli's vei 25 ble tatt ned og satt opp på nytt

2022 – Det er trukket tre strømpes i rør under Ansgar Sørli's vei 10-22 og 53-73. Det er foretatt rørinspeksjon av ytterligere rør for å avdekke eventuelle skader/feil/mangler.

Disse vil bli registrert, og det blir laget en prioriteringsliste.

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

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

2023:

- Drenert deler av grusbanen på Øysteins plass. Ser ut til å 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. Åpent Bakeri betaler husleie, og denne husleien er høyere enn det tidligere leietaker betalte.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 83987151393, Svenska Handelsbanken AB NUF

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2025: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 230

Saldo per 20.05.2025: 14 212 834

Andel av saldo: 37 863

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. + polisentr. 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

Revidert årsregnskapet 2024 for Borettslaget Lille Tøyen Hageby viser et overskudd på NOK 527 819.

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 Borettslag § 4-8.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Fra vedtektenes pkt. 4.1:

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 128, bruksnummer 48 i Oslo kommune. Andelsnr. 89 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 27.09.1926. Det gjøres oppmerksom på at boligmassen er oppført i 1918-1922, før dagens regler om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel datert 11.01.2024

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til "bolig m. tilh. anlegg"

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

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

Økernveien er regulert til større vei, s 1311 0106.66.

Reguleringen S-1311 er en endret reguleringsplan for Økernveien til kryss med Finnmarksgata med tilstøtende veier, Oslo kommune. Dette er en eldre reguleringsplan med vedtaksdato 1966-06-01. Vedtatt/behandlet av Kommunal og

arbeidsdepartementet. Denne regulerer Økernveien til større vei som aldri har blitt bygget. Byggegrense for S-1311 er angivelse av grensen for plassering av boligbygg. Veien er i hovedsak tegnet inn på kommunens tomt, mens byggegrensen for denne reguleringen er trukket godt inn på borettslagets tomt. Reguleringen er uttømmende skrevet på kartet.

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

Adgang til utleie

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

Fra årsberetningen er det presisert følgende:

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

Verneklasse

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 900 000 (Prisantydning)

37 863 (Andel av fellesgjeld)

10 937 863 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

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

10 947 425 (Totalpris. inkl. omkostninger)
10 955 325 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
10 958 125 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøper at tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet.

Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging 19 900,-, visninger per stykk 3 490,- og utlegg.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag.

Oppdragsansvarlig

Jonas Huser
Eiendomsmegler/ Partner
jonas.huser@aktiv.no
Tlf: 913 68 759

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

Ansvarlig megler

Jonas Huser
Eiendomsmegler/ Partner
jonas.huser@aktiv.no
Tlf: 913 68 759

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

23.05.2025





1. ETG.



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

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

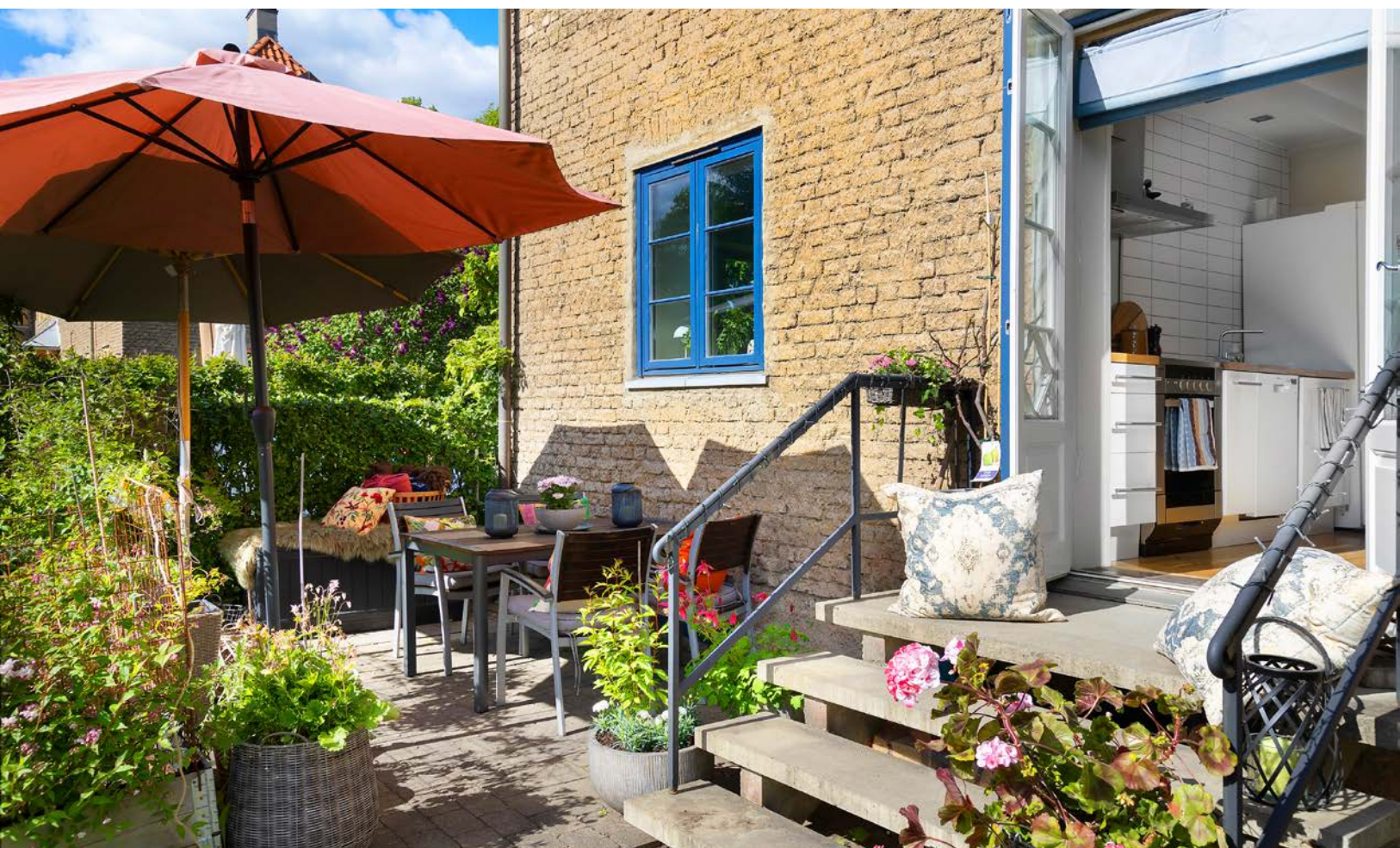






















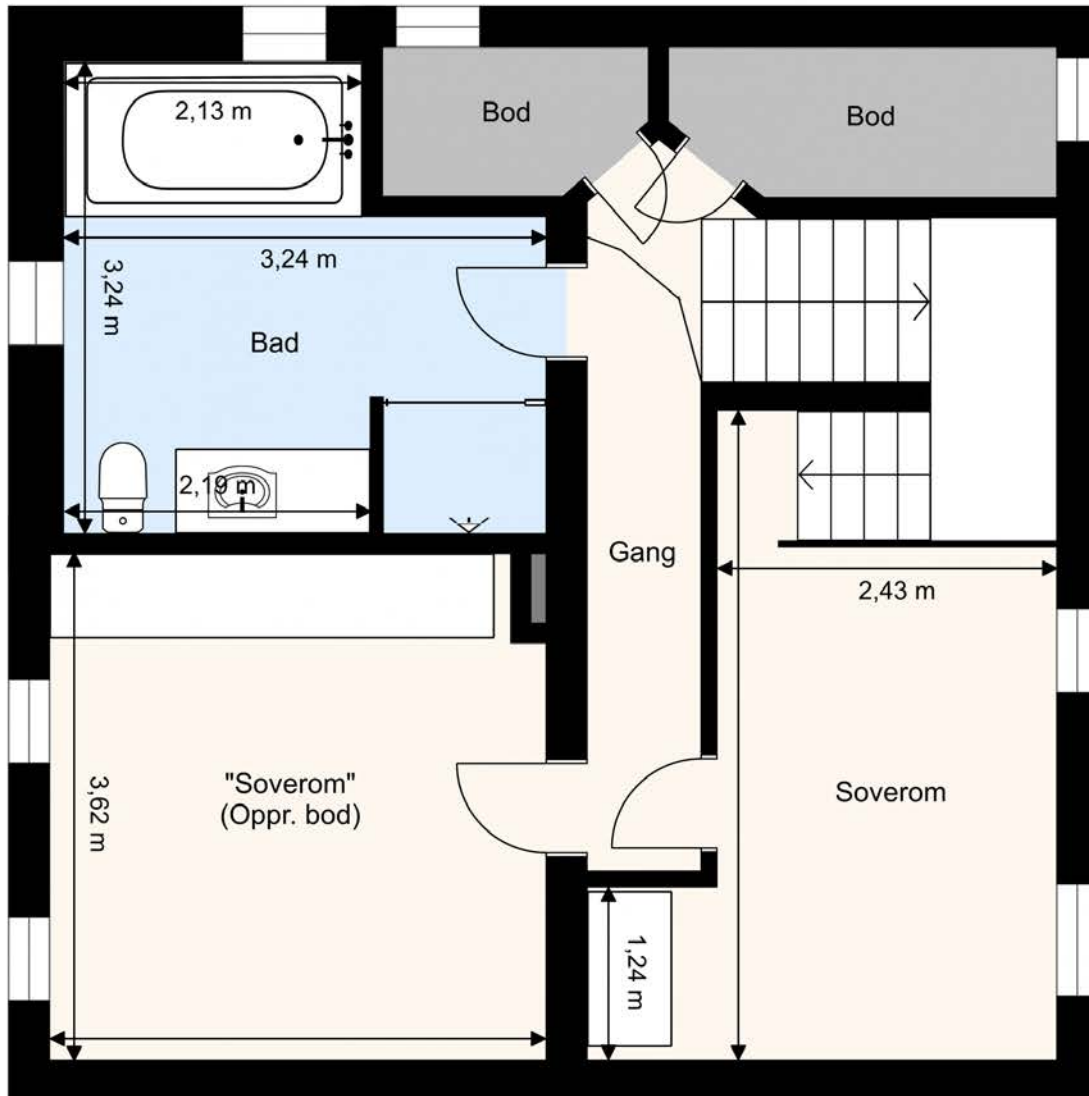








KJELLER



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

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





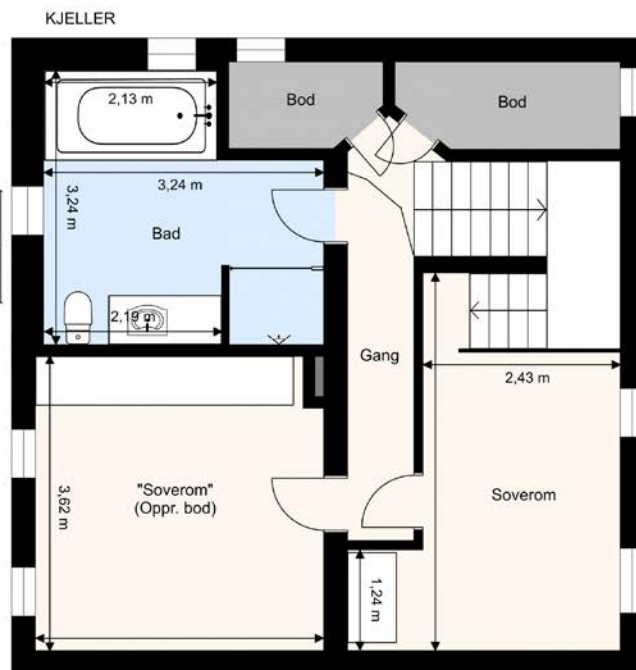








Rune Kristiansen Takst AS
Øysteins Plass 3. Oppdrag 25065



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

















Vedlegg

Tilstandsrapport

Øysteins plass 3, 0576 OSLO

OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 48

Andelsnummer 89

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 96 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Øysteins Plass 3. Oppdrag 25065



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

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

Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 15641-25065

Referansenummer: UP2851

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@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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](#)

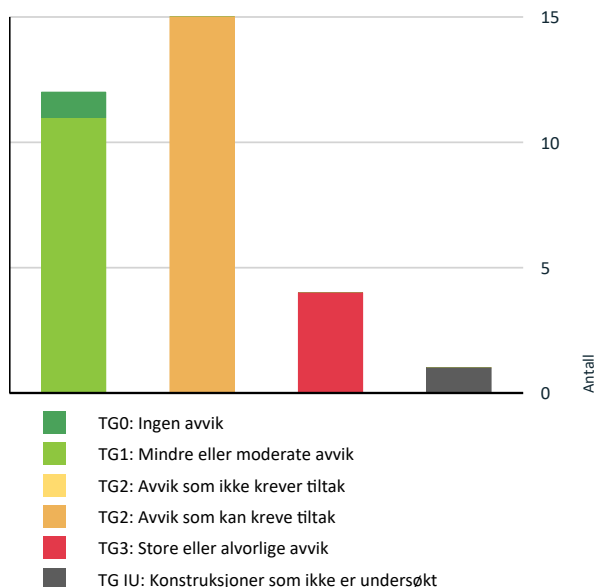
Boligbygg med flere boenheter

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

Stor bod i kjeller blir i dag benyttet som et gjesterom/"soverom".

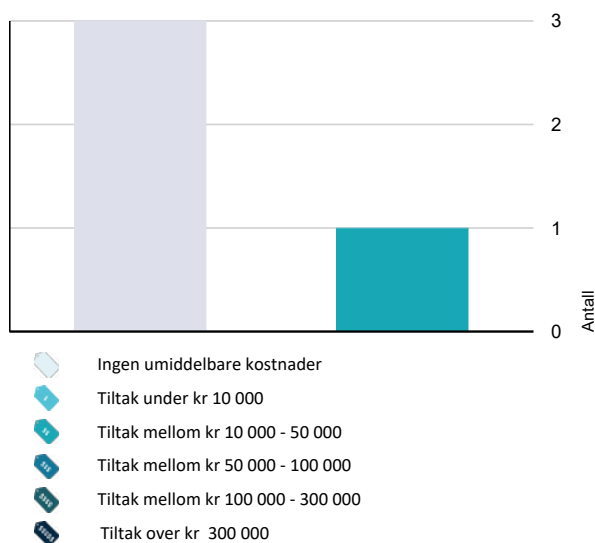
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Veggoverflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulvoverflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > El-varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etg. > Kjøkken > Automatisk vannstopper [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etg. > Toalettrom > Toilett-rom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Kjeller > Bad > El-varme

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1919

Tilbygg / modernisering

1995

Kjeller ble innredet i 1995-2000. Disse arbeidene ble søkt om i etterkant, og ferdigattest for kjelleren ble gitt i 2024.

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.

Vinduer

1. etg: Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser.

Kjeller. Eldre vinduer i kjeller, antatt fra 1970-80-tallet.

Ett vindu i soverom fra 2001, med 2-lags isolerglass.

Balkongdør fra 2017 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Vinduer har normal brukslitasje ut i fra alder, og vurderes til TG-2.

Vinduene i borettslaget har ikke samme tetthet som dagens vinduer.

Selger opplyser at vindu i soverom i kjeller trekker.

Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.

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

Tilstandsrapport



Små vinduer i gjesterom-"soverom"

TG 1 Dører

Malt fyllingsdør fra trappeoppgang. Døren er en brannklassifisert dør. B-30 klassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.

Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.

På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken til uteplass/hagedel.

Belagt med belegnings-stein.

Uteplassen er på ca. 9 kvm.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-2: Det er noe ujevnheter på belegningsstein.

TG 1 Utvendige trapper

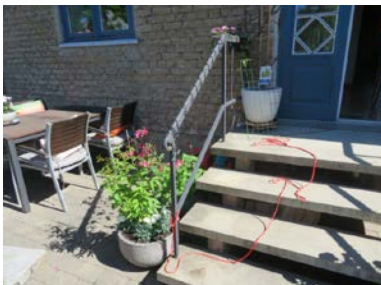
Utvendig prefabrikkert trapp i støpt utførelse.

Det bemerkes at rekkverket ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Det er større åpninger en dagens regelverk tilsier.

Det bemerkes at dette forholdet ikke har tilbakevirkende kraft, og det er ikke behov for å gjøre tiltak.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på dette området.

Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forholdet.



Trapp med rekkverk.

INNSENDIG

TG 2 Veggoverflater

Tilstandsrapport

1. etg: Malte flater.

Kjeller: Malt murpuss. Malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. etg: Det er noe synlige merker fra kondensering på spikring/feste av gipsplater.
Det er naturlig at dette oppstår i vegger med mindre isolasjon, enn dagens krav tilsier.

Det anbefales overflateoppussing.

Kjeller:

Det er stedvis noe avflassing på murpuss i kjeller.
Dette må sees i sammenheng med registrert fukt i grunnmur/innvendig bærevegger.

Konsekvens: Forholdene bør utbedres. Men man må være klar over at disse avvikene/skadene vil komme tilbake etter en tid.

TG 2 Gulvoverflater

1. etg: Furugulv.
Laminatgulv i soverom.

Kjeller: Fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder brukslitasje på gulvene i 1. etg.
I kjeller ble det ikke registrert bom/løse fliser, på de stedene jeg gjorde stikkprøvekontroll.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 1 Takoverflater

1. etg: Malte flater.

Kjeller: Panel. Malt panel. Rabbitz- puss i tak i boder.

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.
Overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.
Støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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.

1. etg:

I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5-2 cm

I soverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5- 2 cm.

Kjeller: Ingen vesentlige skjevheter registrert i soverom.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvenser for dette forholdet.

Det er ikke umiddelbart behov for tiltak, og hva som evt. skal gjøres av tiltak. må vurderes av ny eier.

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

TG 2 Radon

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

Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m³

Vurdering av avvik:

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

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.

Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.

Dette bør gjøres i boliger som ligger til og med 2. etg. over bakkeplan.

Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke vært utført Radonmålinger i denne leiligheten.

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

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

TG 1 Pipe og ildsted

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.

Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

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

Ildsted: Vedovn montert i stuen.

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.

Selger opplyser at det har vært kontroll av pipe/ildsted, i regi av borettslaget.

Det var da ingen merknader.

Disse opplysningene blir lagt til grunn for tilstandsvurderingen.

Som en kommentar nevnes det at pipe i 1. etg. er kledd inn. Dette forholdet ble ikke bemerket ved pipekontrollen.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I denne kjelleren er det ikke utforede vegger og det skal derfor ikke gjøres hulltaking. Det er murvegger med pustende maling.

TG 3 Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har normal brukslitasje.

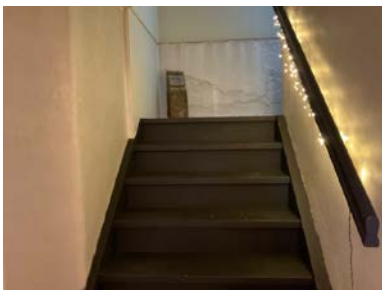
På befaringsdagen var det ikke monter rekkverk, eller håndløpere på vegger.
Dette er avvik som skal vurderes med TG-3.

Konsekvens/tiltak

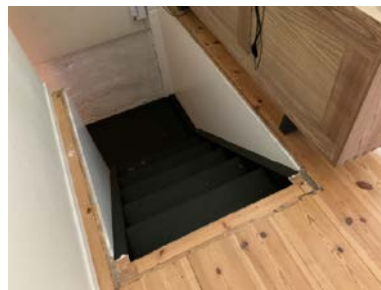
- Tiltak:

Konsekvens: Selger opplyser at det er bestilt rekkverk og at dette skal monteres sammen med håndløpere.
Vurderingen skal gjøres ut i fra hvordan trappen fremstod på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende håndløper.



Gjenstående arbeider. Manglende rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

1. etg: Furu fyllingsdører.

Kjeller: Malte furu fyllingsdører.
Originale dører til boder. Malte fyllingsdører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til soverom i 1. etg. subber noe mot dørterskel ved åpning/lukking.
Konsekvens: Døren bør justeres.

Dører til boder i kjeller er fra byggeåret, og har generell brukslitasje.
De fremstår i god stand ut i fra alder, men de blir vurdert med TG-2.
Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning.

TG 1 Garderobe

1. etg: Garderobeskap i soverom.

Kjeller: Garderobeskap/garderobeløsning i soverom.

TG 2 El-varme

Det er basert på elektrisk oppvarming.

1. etg: Elektrisk gulvvarme i kjøkken.

Kjeller: Elektrisk gulvvarme i gang, bad og soverom. (Det er ikke gulvvarme i oppbygget del ved trapp.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gulvvarmen er nå over 25 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Den vurderes derfor til TG-2.
Det er ikke opplyst om feil på gulvvarmen, men man må være klar over alder.

Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak.

! TG 3 Andre innvendige forhold

Selger opplyser:
Rotter har spist på plastkopper i sluk i kjeller.
Skade meldt borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader fra rotter på deler av sluk i bad.
Det settes TG-3 for dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Sluket bør utbedres med komponenter i stål, for å hindre rotter fra å komme inn i boligen.
Ansvarsforhold for dette er ikke vurdert i denne rapporten.
Det settes derfor: Ingen umiddelbar kostnad. Det betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre dette, men omfang av utbedring er ikke kjent.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Badet er av eldre dato, og ved oppussing av dette vil det være naturlig å gjøre tiltak med dette problemet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad oppusset i perioden 1995-2000.
Eksakt år for etableringen er ikke kjent.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Ingen vesentlige avvik registrert, og veggoverflater blir derfor vurdert til TG-1. Selv om de er over 25 år gamle.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

Ingen vesentlige avvik registrert, og gulvoverflater blir derfor vurdert til TG-1. Selv om de er over 25 år gamle.

KJELLER > BAD

! TG 2 El-varme

Tilstandsrapport

Elektrisk gulvvarme fra 1995-2000.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvvarmen er nå over 25 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Den vurderes derfor til TG-2.

Det er ikke opplyst om feil på gulvvarmen, men man må være klar over alder.

Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja, det er egen dusjsone.

Er det fall på gulv for øvrig: Nei. Utenfor dusjsonen er det flatt gulv.

Høyde fra overkant slukrist og til membran ved dør er målt til: Ukjent. Det er en flislagt oppkant.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Sluk under badekar, er ikke tilgjengelig for inspeksjon/rensing.

Type gulvmembran: Toppmembran. Denne er synlig i sluket.

Alder: Fra 1995-2000.

Type veggmembraner: Ukjent. Men normalt ble det benyttet membranplater/smøremembraner.

Alder: Fra 1995-2000.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik 1:

Fall på gulv skal kontrolleres.

I dette badet er det registrert at gulvet utenfor dusjsonen, i hovedsak er flatt.

Konsekvens: Det er et sluk under badekaret, Og det er åpninger i badekar-front, med luker. Men det er ikke sikkert at evt. lekkasjevann vil kunne renne dit.

Avvik 2:

Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner/toppmembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå over 25 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er ikke opplyst om lekkasjer, Man må være klar over alder.

Avvik 3:

Et sjekkpunkt er om sluk er tilgjengelig for inspeksjon/rensing.

Sluk under badekar, er ikke tilgjengelig. Og blir vurdert til TG-3.

Konsekvens: Det er vanskelig å gjøres tiltak, uten større inngrep i badet.

Avvik 4:

Det er registrert skader på deler av sluket, forårsaket av rotter. Dette vurderes til TG-3.

Avvik 5:

Det er en åpning i vegg under innfliset badekar.

Denne åpningen er i en sone som er definert som en våtsone. Dette utløser TG-3.

Konsekvens: Ved normal bruk vil det ikke komme vannsøl på dette punktet, men man må være klar over forholdet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å utbedre de registrerte avvik, må det gjøres inngrep i badet.
Å sette et kostnadsestimat for dette er umulig, uten å innhente tilbud fra utførende.

Det settes: Ingen umiddelbar kostnad. Dette betyr ikke at tiltak ikke koster noe, men at omfanget av hva som skal gjøres, ikke er kjent.
Dette må vurderes av ny eier.

Ut i fra alder, bør man vurdere å modernisere hele badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk med skade på slukpotte.



Åpning i vegg under badekar. Sluk ikke tilgjengelig.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innfliset badekar, separat dusjnise med dusjdør i glass, gulvstående klosett, nedfelt servant i furu-plate, og opplegg for vaskemaskin.

Ingen vesentlige avvik registrert, og dette vurderes derfor til TG-1.

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

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

KJØKKEN

1. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning. Selger opplyser at det ble montert ca. 2010.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Opplegg for vaskemaskin, smal type.
Kullfilterventilator.

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

Tilstandsrapport

1. ETG. > KJØKKEN

Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens: Det kan ikke gjøres tiltak med forsert avtrekk over kokesone, da man i denne type blokker normalt kun kan benytte kullfilterventilatorer. (Forhold med selve avtrekket fra kjøkken, er tatt med i eget punkt om ventilasjon.)

1. ETG. > KJØKKEN

Automatisk vannstopper

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett sjekkpunkt i rapporten er å kontrollere om det er montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken.

En automatisk vannstopper vil stenge vannet hvis det blir en lekkasje.

Da dette kjøkkenet ble montert var det krav om å montere en slik automatisk vannstopper.

Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje vil vannet ikke bli automatisk avstengt.

Det anbefales at dette ettermonteres.

1. ETG. > KJØKKEN

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.

Men av sikkerhetsmessige grunner anbefales dette alltid ettermontert.

Det skal ikke settes tilstandsgrad på dette forholdet, men det skal bemerkes i rapporten.

SPESIALROM

1. ETG. > TOALETTRUM

Toilett-rom

Vegger: Malte plater.

Gulv: Vinylbelegg.

Sanitærutstyr: Gulvstående klosett, og servant/servantskap.

Rør-opplegg: Eldre kobber-rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen vesentlige avvik registrert, men rommet vurderes til TG-2 ut i fra alder.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Rør i rør, ført til fordeler/samlestokk plassert i bod.
Rør-opplegg wc: Eldre kobber-rør.
Rør-opplegg kjøkken: eldre kobber-rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir dette vurdert med TG-2 i rapporten.

Dette rør-opplegget vurderes derfor til TG-2.

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

TG 1 Avløpsrør

Avløps-rør i plast. byttet i 1995-2000.
Det er også byttet avløpsrør i kjellergulvet, og frem til utvendig grunnmur.

Ut i fra alder, vurderes disse til TG-1.

Selger opplyser at det trukket strømppe-løsning i utvendige avløps-rør.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.
Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer for tilluft i leiligheten.
Ikke tilluft til gjeste-rom/"soverom" med små vinduer.
Er det avtrekk fra kjøkken: Nei. Avtrekksventil er blendet i luftepipe.
Er det avtrekk fra bad: Ja, via vifte i vegg, ført via kanal til yttervegg.
Er det avtrekk fra wc: Ja.

Ikke luftespalte i dør til wc.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

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

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

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

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 begrenset ventilasjon i disse byggene.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak. I denne leiligheten er ventilen til avtrekkskanalen fra kjøkken blendet bak høyskap.

Vurdering i NS 3600:

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbart vindu. TG-2.

Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk. TG-2.

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

Bad skal i denne type blokker, ha avtrekk via luftekanal ført opp over yttertak.

Normalt gjøres dette via lufte-dele av pipen.

I badet i kjeller er det montert en ventil med kanal ført til yttervegg.

Bad skal ha permanent avtrekk.

Med denne løsningen er det kun avtrekk når denne ventilen er i bruk.

Konsekvens: Ikke permanent avtrekk, vil påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.

Oppholdsrom skal ha tilluft-mulighet med veggventil eller spalteventil i vinduer.

Gjesterom/"soverom" har ikke tilluftsmulighet.

Lufting gjøres via vinduer.

Det er en avtrekksventil i luftepipe i dette rommet.

Det er ikke en anbefalt løsning med avtrekk i et som som benyttes som soverom.

Det vil da trekkes "forurenset" luft fra boligen inn i dette rommet.



Avtrekkskanal fra bad ført til yttervegg.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Denne er montert i senere år.

Plassering: I bod i kjeller.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Ja.

Kontroller el-tilkobling: Stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett sjekkpunkt er el-tilkobling for varmtvannsberedere.

Det er krav om fast tilkobling, og ikke med stikkontakt.

Denne berederen er tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens: Tilkobling bør utbedres.

Tilstandsrapport

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 trappeoppgang.
Dels eldre skrusikringer, dels automatsikringer.

Det er gjort oppgraderinger med el-anlegg til kjøkken.
Men i hovedsak er el-anlegg fra 1995-2000.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på oppgraderinger av el-anlegg.
Selger opplyser at hun ikke kjenner til feil på el-anlegget.

Det er utført kontroll av el-anlegget, med en stikkprøvekontroll. Selger er ikke sikker på når dette ble gjort.
Merk: En slik kontroll fra det lokale eltilsyn, 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.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent. Selger opplyser at el-anlegg i hovedsak er fra 1995-2000.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. 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 tidligere er utført en el-kontroll.

Inntak og sikringsskap

4. 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
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

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

Registrerte avvik som utløser TG-2: Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførte el-arbeider.

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. Dette anbefales selv om det har vært utført en el-kontroll tidligere.

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

Tilstandsrapport



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.lan.

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

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/fuktsikring er i hovedsak fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik 1: Dreneringen er nå over 100 år, og har nå utlevd sin levetid.

TG-2 settes for alder.

Avvik 2 gjelder registrert fukt i grunnmur, med bruk av elektromagnetisk fuktindikator.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier i grunnmuren/murvegger i kjeller.

I innvendig bærevegg ble det også registrert forhøyede fuktverdier.

Dette må ansees som normalt i bygg fra denne tiden, hvor det ikke er gjort utvendige tiltak.

Dette tyder på at dreneringen ikke er fungerende. Dette skal i følge instruks, vurderes til TG-3 i rapporten.

Det er også kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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

Det bemerkes at i denne kjelleren er det benyttet en god løsning, med fliser/gulvvarme på gulv, og åpne murvegger med pustende maling. Dette vil ikke stoppe fuktinnsig, men man vil da ha oversikt/bedre kontroll med forholdet, og man kan se avflassing på malingen. Man må være klar over dette forholdet. Det anbefales å utføre kontroll av inneklime i kjeller.

Det er vanskelig å gjøre tiltak, da man ikke kan gjøre drenerings/fuksikringsarbeider i en enkelt bolig. Dette må sees i sammenheng med den øvrige bygningsmassen i borettslaget. Det settes derfor: Ingen umiddelbar kostnad. Dette betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre forholdet, men at det er umulig å gi et eksakt kostnadsestimat. Borettslaget vurderer drenerings/fuksikringstiltak, men dette er foreløpig ikke vedtatt. Og hvis/eller når dette kan bli gjort, er ikke kjent.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avflassing fra fukt i grunnmur.



Avflassing fra fukt-oppsug fra grunnen.

Grunnmur og fundamenter

Yttervegger mot terreng/grunnmur i murkonstruksjon, fra 1919.

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

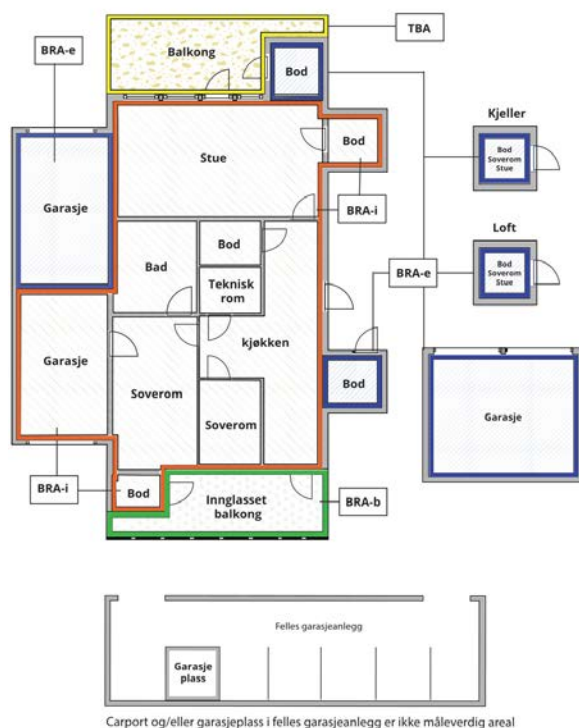
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etg.	45			45	
Kjeller	51			51	
SUM	96				
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Toalettrom		
Kjeller	Gang, Soverom, Bad, 3 boder		

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 250 cm.

Takhøyde i soverom i kjeller er målt til ca. 225 cm.

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

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

Byggeforskriftene og målreglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et kjellerstue, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav.

I kjeller er det satt inn ett vindu som skal være en rømningsmulighet.

Dette vinduet er marginalt for lite for å tilfredsstille krav til et rømningsvindu.

Krav til rømningsvinduer er at bredde/høyde i åpen stilling skal være min 150 cm. dette vinduet er målt til ca. 139 cm.

De aller fleste vil nok i praksis komme ut av vinduene, men det skal bemerkes at vinduene ikke er formeldt godkjent for rømning.

De sitter i tillegg høyt oppe på vegg.

Kjeller har derfor med dagens vindusløsning, ikke godkjente rømningsvei til det fri.

Gjesterom/"soverom" i kjeller. Dette rommet var byggemeldt som en bod. Det blir i dag benyttet som et gjeste-rom/soverom.

Det er ikke søkt om bruksendring for dagens bruk.

Rommet har ikke tilfredsstillende lysinnslipp for et rom for varig opphold.

Det blir i rapporten beskrevet som "soverom", etter bruken på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Stor bod i kjeller blir i dag benyttet som et gjeste-rom/"soverom".

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller har med dagens vindu, ikke tilfredsstillende rømningsmulighet. Gjeste-rom/"soverom" har ikke tilstrekkelig dagslys/utsyn.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	91	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Kjerstin Elisabeth Lunde	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse

Øysteins plass 3

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Lille Tøyen Hageby Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
89/LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG	953130750	89	OBf	Kjerstin Elisabeth Lunde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

89

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
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest for kjeller-arealene, fra 2024. Arbeidene ble utført i 1995 - 2000.	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	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til enhver 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 regner som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

området.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250078	

Selger 1 navn
Kjerstin Elisabeth Lunde

Gateadresse	
Øysteins plass 3	

Poststed	Postnr
OSLO	0576

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250078

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Noe utført av borettslaget, har ikke dokumentasjon. Arbeidet utført for ca 30 år.
Arbeid utført av	Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Dette ble mest sannsynligvis utført, men ukjent utførelse av membranløsning og sluk.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Arbeidet ble byggemeldt som bad i etterkant.
-------------	--

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	Kontroll og erklæring ble gjort utført i etterkant i forbindelse med søknad ettergodkjenning. Dokumentasjon /kontroll ligger hos Plan og Bygg etaten i Oslo.
Arbeid utført av	Smedstad og Vangsøy rørservice as.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Saltutslag på vegger i kjeller.
-------------	---------------------------------

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

Beskrivelse	Rotter spist på plastkopper. Skade meldt borettslaget. Stålkopp i sluk må anbefales å settes inn.
-------------	---

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	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll el-anlegg er gjennomført av ukjent dato. Men har ikke dokumentasjon på dette.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjort i regi av borettslaget
Arbeid utført av	Vet ikke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bruksendring av godkjent Plan og Bygg i 11.01.2024
-------------	--

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Plan og bygg.
-------------	---------------

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

Beskrivelse	Rotter, se tidligere svar.
-------------	----------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250078

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjerstien Lunde	dc77dca03461179d9a159 0063615d5cabdc6e5a4	21.05.2025 12:22:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250078

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

Nabolagsprofil

Øysteins plass 3 - Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 295 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hasle kirke Linje 60	2 min 0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km
Hasle Linje 5	10 min 0.8 km
Carl Berners plass Linje 17	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	6 min 0.5 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	12 min 1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min 1.2 km
Valle Hovin videregående skole	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

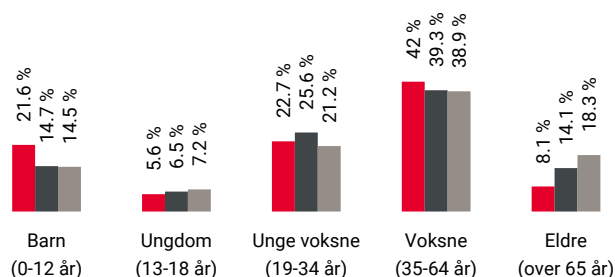
Veldig bra 84/100



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 Marienfyrd barnehage (1-5 år) 115 barn	6 min 0.5 km
Keyserløkka barnehage (3-5 år) 36 barn	8 min 0.6 km
Normannsløkka barnehage	8 min

Dagligvare

Rema 1000 Hovin	6 min
Kiwi Hovinveien	6 min



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 2025

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

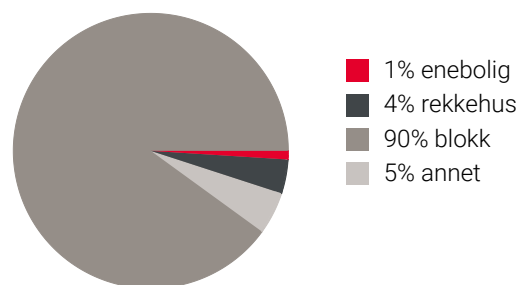
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Lille tøyen 1 min 
Ballspill 0 km
-  Skjønnehaug skole 8 min 
Ballspill, fotball 0.6 km
-  SATS Hasle 8 min 
-  Fresh Fitness Ensjø 12 min 

Boligmasse



«Fantastisk sted å bo med barn!»

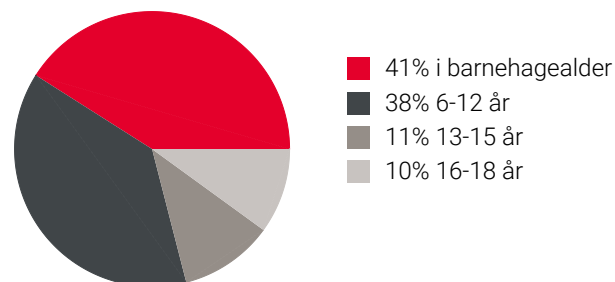
Sitat fra en lokalkjent



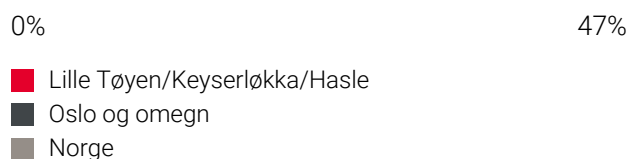
Varer/Tjenester

-  Hasle Torg 8 min 
-  Vitusapotek Hasle Torg 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

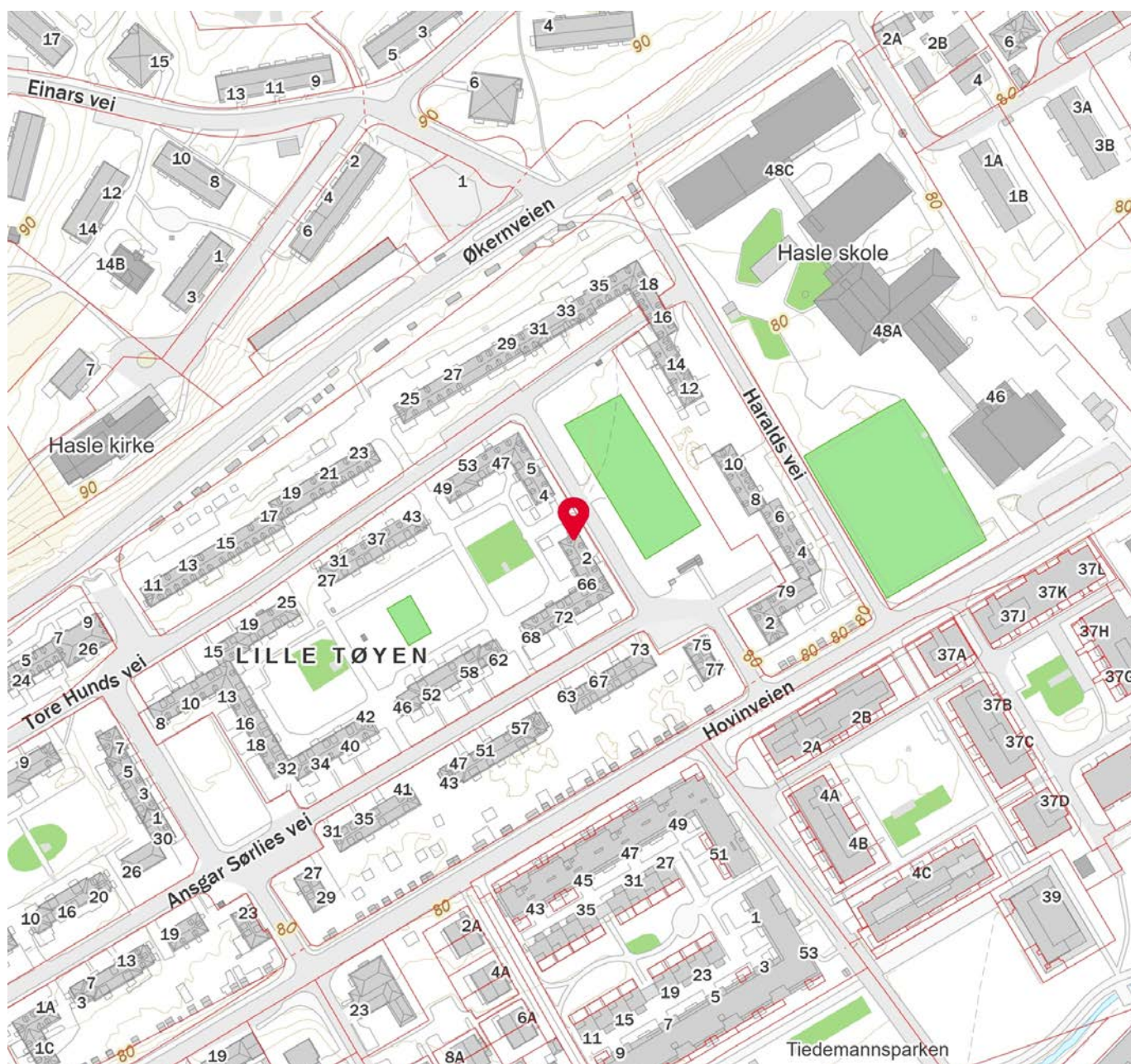
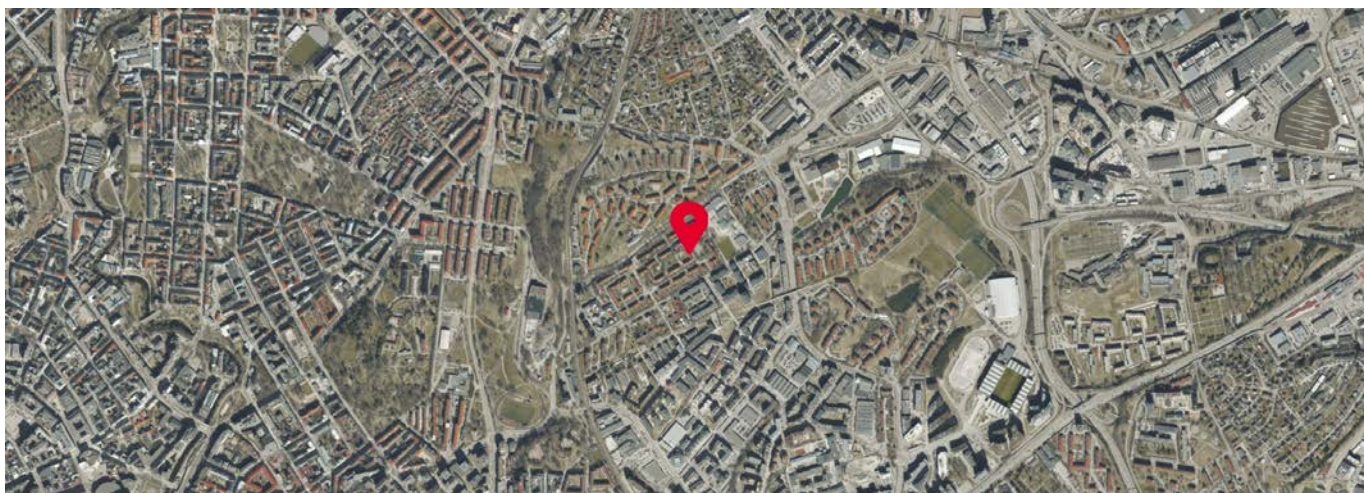


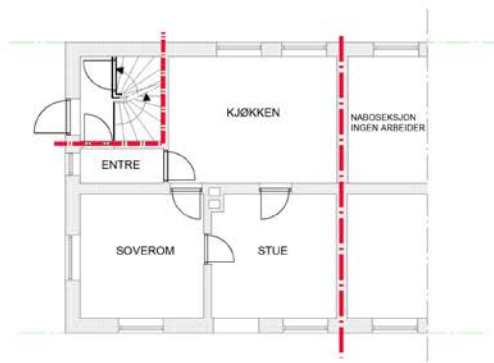
Familiesammensetning



Sivilstand

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





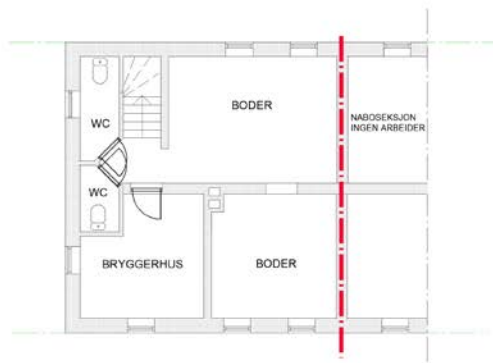
OPPRINNELIG SITUASJON
PLAN 1. ETG.



NÅVÆRENDE OG OMSØKT SITUASJON
PLAN 1. ETG.

SØKNAD OM TILTAK I ETTERTID
GJELDER BRUKSENDRING AV DEL AV KJELLER
OG SAMMENSLÅING MED BOLIGEN I 1. ETG.
SOM BLE FORETATT PÅ 1990-TALLET

			ØYSTEINS PLASS 3		 Arkitekt MNAU Harald Krokstrand Revetferet 118, 0491 Oslo Mob. 9939 6990 Org. nr. 819 661 952 Mva.
			Lille Tøyen Hageby		
			Gnr. 128 Bnr. 48		
			PLAN 1. ETG.		sign. knr. mål dato
			Kjerstien Elisabeth Lunde		hk hk 1:100 i A3 09.11.22
nr.	dato	korreksjon	oppdragsnr. 2011 040		tegn.nr. A-10



OPPRINNELIG SITUASJON
PLAN KJELLERETASJEN



NÅVÆRENDE OG OMSØKT SITUASJON
PLAN KJELLERETASJEN

SØKNAD OM TILTAK I ETTERTID
GJELDER BRUKSENDRING AV DEL AV KJELLER
OG SAMMENSLÅING MED BOLIGEN I 1. ETG.
SOM BLE FORETATT PÅ 1990-TALLET

			ØYSTEINS PLASS 3		 Arkitekt MNA, Harald Krokstrand Revetorret 118, 0491 Oslo Mob: 9939 6990 Org. nr. 819 661 952 Mva.
			Lille Tøyen Hageby		
			Gnr. 128 Bnr. 48		
			PLAN KJELLERETASJEN		sign. knr. mål dato
			Kjerstien Elisabeth Lunde		hk hk 1:100 i A3 09.11.22
nr.	dato	korreksjon	oppdragsnr. 2011 040		tegn.nr. A-11

Akers Bygningsvæsen.

Journal 686.1917

G.nr.	B.nr.
Kartblad	
Attest nr. 42. 1919.	

Færdig Attest.

Herved bevidnes at det for Oslo Kommune
anmeldte bygningsarbeide paa gaards no. 128 bruks no. 9
bygdte H. kvartal II, Lille Treen
nemlig: 1 vaaningshus av mur i 2 etager med —
utbyg i — etage og ildfast tækning

er i færdig stand og lovmeholdig utført.

For tilsynet betales til herredskassen: —

Akers bygningsvæsen 27 september 1926

Joh. L. Mørch
Bygningschef.

Summen ikke.

W. L. Mørch

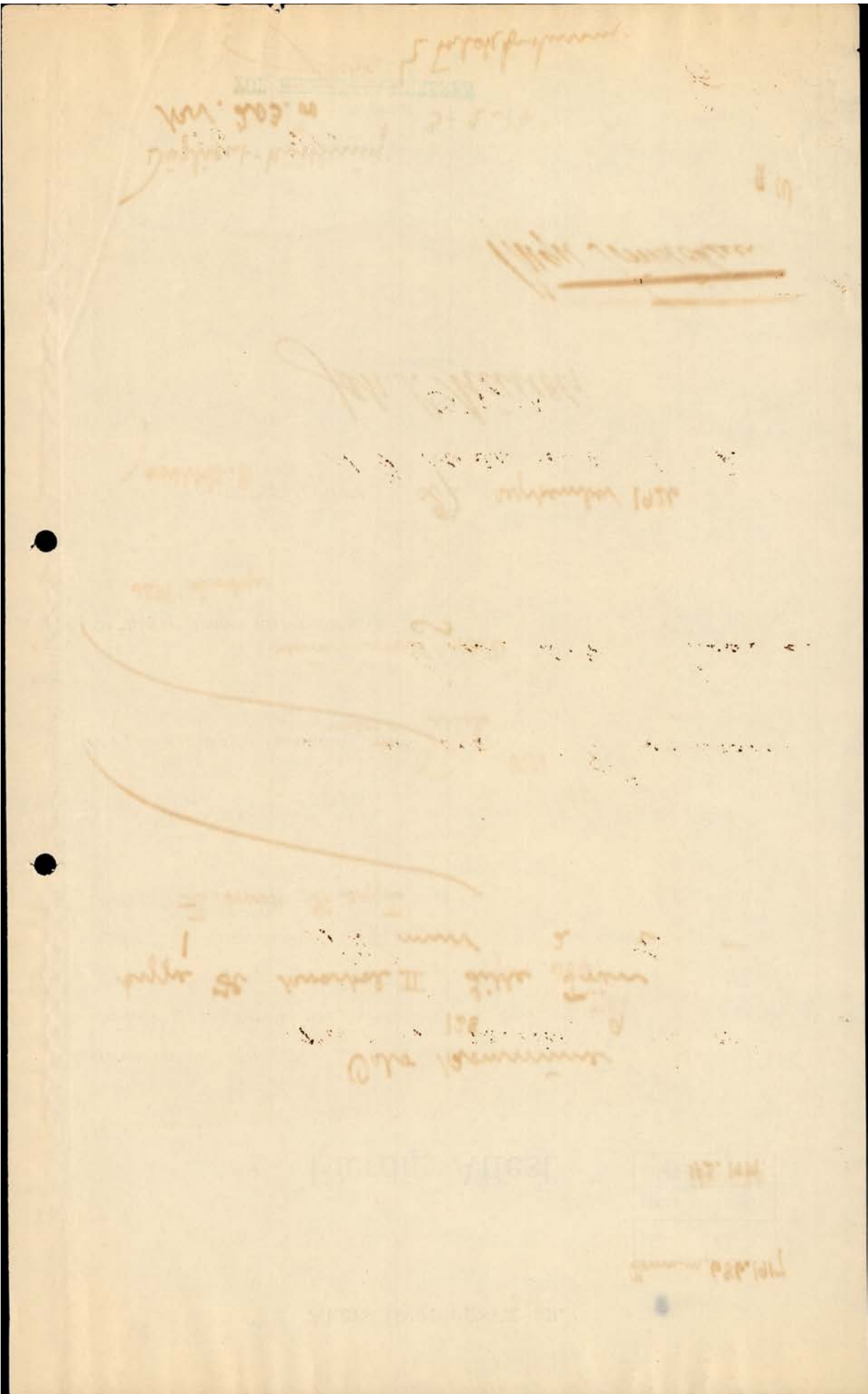
A.W.

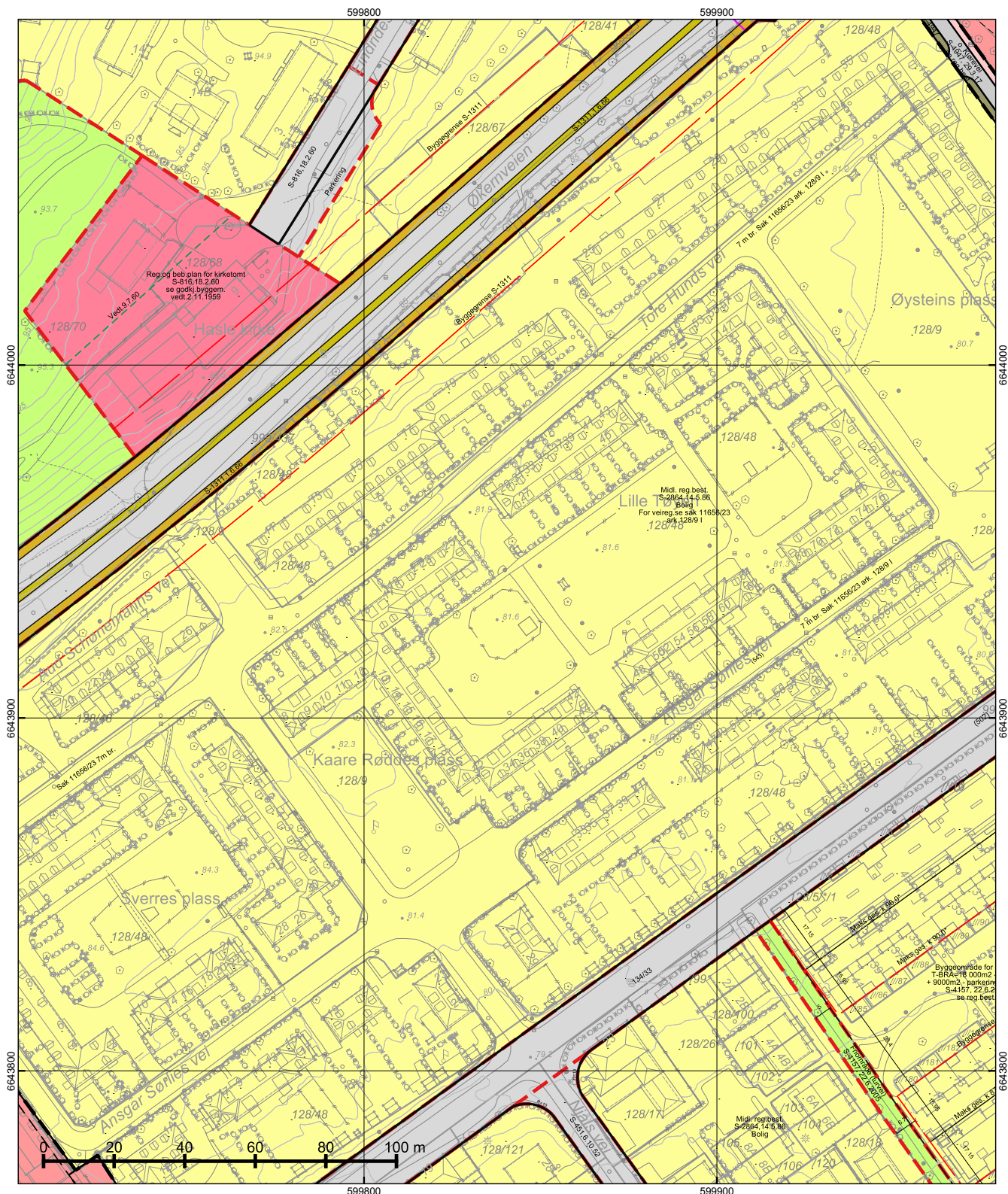
Duplicat-kvitning.

Gebyr kr. 203.00 er betalt 3-2-19

FOR HERREDSKASSEN

Freix 2. Falsk budning.





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 20.05.2025
 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: 143256/ 86512476

Adresse: ØYSTEINS PLASS 3

Gnr/Bnr: 128/48

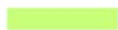
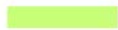
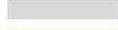
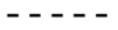
Deres ref.: 40255/ JOHU@MSAKTV

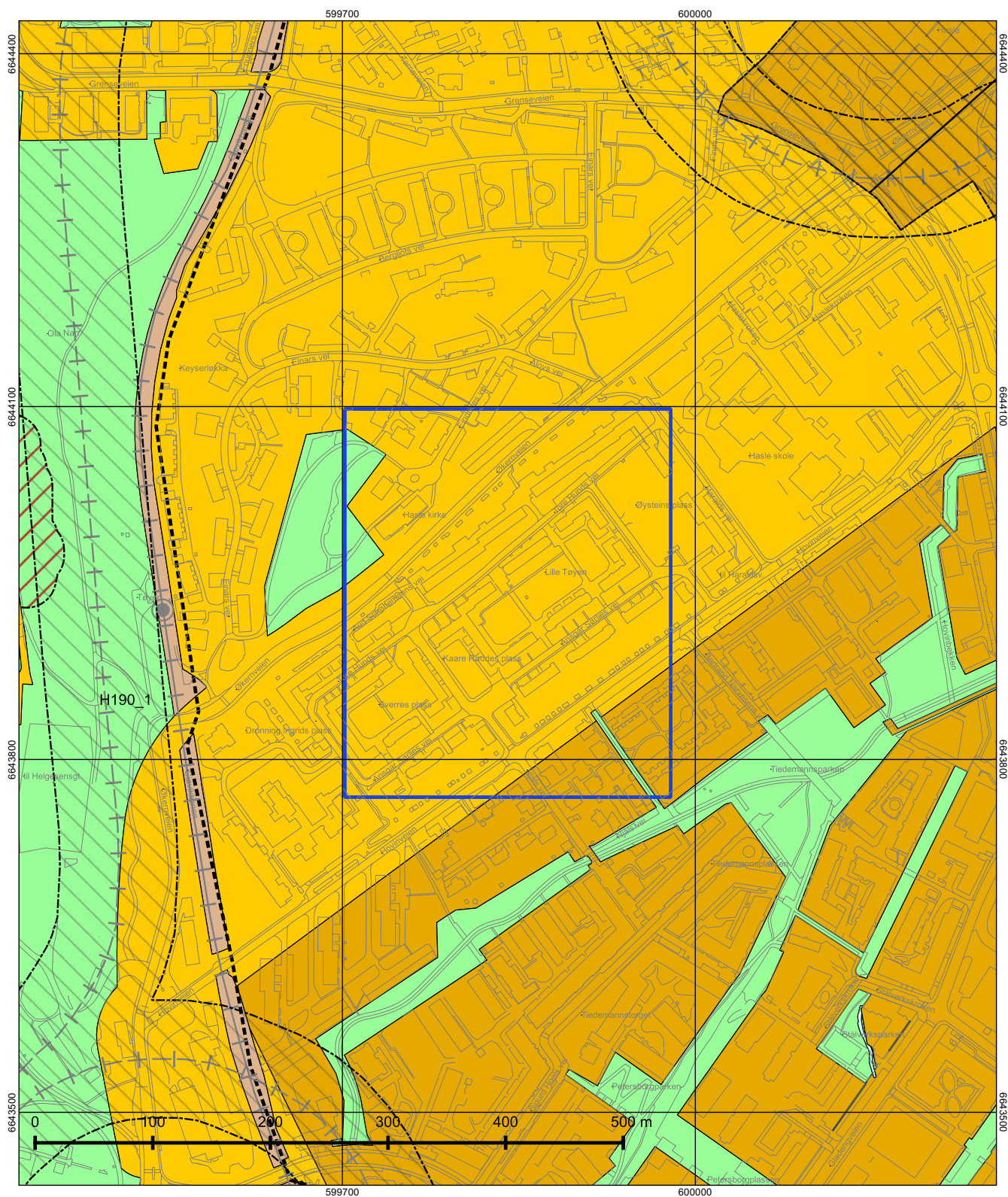
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	163 - Kirke m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	1162 - Undervisning
	1163 - Institusjon
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	RpBestemmelseGrense
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Regulert eiendomsgrense
	Byggegrense
	Byggegrense
	Frisiktlinje
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 20.05.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 143256/86512476

Deres ref.: 40255/ JOHU@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Osgenpark

9.

*Bauhuset
Kunstutstilling 6/5-58*

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

..... A/S Oslo Leiegårder

en del av eiendommen nr 128, bnr. 9

Denne har fått 128, bnr. 48, *Lille Tøyen Hageby*

og er ... 56562 ... m² stor. Målebrev, datert 26/2.52 og 21/12 1953, tinglyst 7/1.1954 .. er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.

Festetiden.

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

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ... 16.769,77 beregnet etter .3%... pst. av grunnprisen kr. 10,77 pr. m² tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde. Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

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

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

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets ^{pant} ~~gjeld~~ bygningen for inntil 1 — ett — års forfallet og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsamt, kan kommunen la det utføres på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde. Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

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

Ervervende festekontrakt overføres fra A/S Oslo Leiegårder under utvikling til borettslaget Lille Tøyen Hageby. For overføringen av festetomten betales intet vederlag. I henhold til vedtak i formannskapet av 14.2.1957 og 21.11.1953 reduseres den i § 3 nevnte festeavgift med kr. 6.000.- til kr. 10.000.- pr. år med virkning fra 1.1.1957. Videre besørger Oslo Kommune v/parkvesenet den plenklipping som kan utføres med traktorklipper og besørger stell av trusse på borettslagets festetomt. Borettslaget utfører selv de arbeider som faller utenfor nevnte vedtak, som for eks. klipping av kanter, lister samt bratte skråninger og plener som ikke kan behandles maskinelt.

Oslo, den 6. april 1964.

Som tidligere fester:

A/S Oslo Leiegårder under utvikling
S. Johansen *Ingvald Ingvald*

for Oslo kommune:

Borgermesteren

Per Hellum

21.4.1964

Som ny fester:

Borettslaget,
Lille Tøyen Hageby

S. Johansen
D. F. Fredman

Dagbokført som dok. nr. 4886 1964 den 21/4.1964.
ved Oslo byskriverembete, Aker distrikt.
Innført i grunnbok. Avskrift i 6 bok 39 bl. 533.
For tinglysingen betalt til Statskassen kr. 100.-.

Edv. Hiorth /s/

dfm.

Tillegg til § 7.

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

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass.

Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

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

Oslo Leiegårder

P. Rasmussen

Janus Rasmussen

BOLIGRÅDMANNEN

W. M. M. M.

Jan Møller

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

Forkjøpsrett.

§ 14.

§ 15.

§ 16.

Oslo den

Som fester:

*Prunella
pinnatifida*

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Wm. L. Garrison

Jan Thoen

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 (borette). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

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

To opprinnelige leiligheter kan slås sammen under følgende omstendigheter:

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

Slik sammenslåing forutsetter:

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

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

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

Det skilles mellom eksklusiv, førsteprioritets og andreprioritets forkjøpsrett:

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

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

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

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

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

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

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

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

Laget har som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet fremlagt finansieringsbevis fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge. Skulle borettslaget komme i den situasjon at laget selv må betale kjøpesummen fordi forkjøpsrettshaver 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 husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, 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 nettjenester).

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 unødige 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 førstkommende 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.

Ordensregler Lille Tøyen borettslag

Vedtatt av styret 7.11.2006, med endringer av 1.11.2011

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

1. Støy inne og ute

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

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

2. Renhold og orden på fellesarealer

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

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

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

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

3. Låsing av felles utgangsdør

Utgangsdører i fellesoppganger bør være låst etter kl. 22.00.

4. Vask og tørk av tøy

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

5. Ferdsl på stikkveier og indre gårdsrom

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

6. Husdyrhold

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

Ordensregler for hageparseller

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

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

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

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

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

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

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

Hekker

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

Hageporter

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

Skillevegger mellom seksjonene

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

(endret 15.11.2017)

Trær

Sist endret på generalforsamling 22.05.2019

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

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

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

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

Klatreplante

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

Dekker (Hagegulv)

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

Kanter/ detaljer

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

Faste installasjoner

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

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

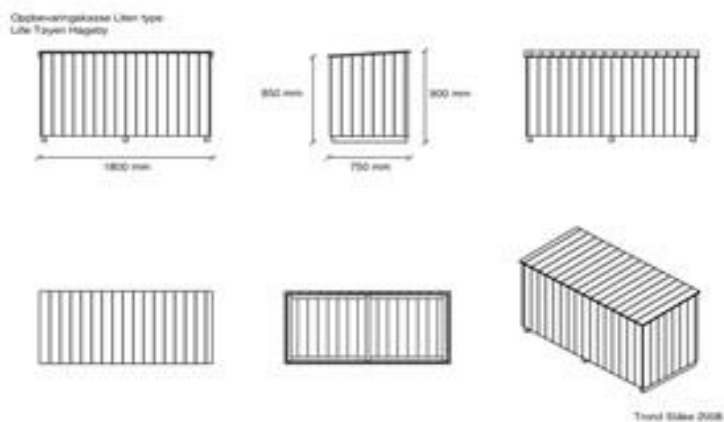
Utepeiser skal ikke mures fast permanent, men man skal kunne bruke peiser som kan flyttes med muskelkraft. En utepeis må plasseres minst tre meter fra husveggen.

Oppbevaringskasser

Oppbevaringskasser skal samsvare med størrelsen på hagene.

For hager større enn 50 m²: Dybde: 900 mm, Høyde: 1100 mm Lengde: 2000 mm

For hager mindre enn 50 m²: Dybde: 750 mm, Høyde: 900 mm Lengde: 1800 mm



Last ned pdf

Liten kasse

Stor kasse

Informasjon

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

Bod

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

Retningslinjer for fellesarealer

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

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

Borettslaget Lille Tøyen Hageby

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 15.05.2025, kl 18:00

Sted: Hasle Kirke

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Lille Tøyen Hageby torsdag 15.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte i BÅRD

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

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

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

Du får en lenke på epost som du bruker til å logge deg inn samt en engangskode. Nå som du leser dette har du allerede kommet deg inn, og du vil i god tid før møtet få varsel om når lenke til sakspapirene for generalforsamlingen er klare.

Det vil også være lydoverføring av møtet. Overføringen fra Hasle kirke vil være en enveis-kanal ut til de som ikke kan møte fysisk, og det vil ikke være mulig å skrive eller si noe tilbake. (Vi har dessverre ikke støtte for og eller kapasitet til å følge opp spørsmål eller innspill utover de som er tilstede på Generalforsamlingen, men ønsker å gi alle som ikke kan komme fysisk muligheten til å lytte til og stemme underveis.

Avstemmingene skjer underveis mens møtet pågår, så du må følge møtet enten ved å være til stede eller via lyd for å kunne henge med.

Du vil få beskjed når avstemmingen starter og vi stenger når vi er sikre på at alle i salen har fått stemt.

Det er en stemme per andel. De som har to eller flere personer i husstanden vil oppleve at kun en person fra hver husstand kan avgi stemme på sakene. Alle har likevel tilgang til å følge møtet og høre hva som skjer underveis.

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

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

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

Vi vil gjennomføre en teknisk test i starten av møtet for å sikre at alle har kommet seg på løsningen.

Om du har andre spørsmål kan du bruke chat-knappen nede på høyresiden og komme til support hos Bård. De er veldig kjappe og serviceinnstilte.

ÅRSMELDING

2024



Generalforsamling i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Torsdag 15.05.2025, kl 18:00

Hasle Kirke

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

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

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

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

Forslag til vedtak: kr. 306 000

4. Orientering

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

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

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

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

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

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

4.2 Orientering fra styret om en plan for overvann

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

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

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

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

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

4.3 Klipping av Lindetrær

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

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

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

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

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om endring av eksisterende vedtekter

Presisering av ansvarsforhold

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

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

Forslag til ny bestemmelse i vedtektene:

Ansvarsforhold for vann- og elektrisk anlegg

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

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

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

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

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

Forklaring av endringer for vedtektene punkt 4.2:

Vedlikeholdsplikt for andelseiere – tydeligere ansvar

Hva foreslår styret å endre / legge til?

Presisering av ansvar for vannrør og avløp:

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

Elektriske anlegg:

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

Vinduer og dører:

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

Andelseier får nå ansvar for disse hvis de er innenfor leiligheten.

Hvorfor foreslås endringen?

Klargjøre ansvarsforhold mellom borettslag og andelseiere.
Unngå tvil ved vann- og el-skader.
Forebygge konflikter og fordele ansvar rettfærdig.
Tilpasse vedtektene til dagens tekniske realiteter og HMS-krav.

Forklaring av endringer for vedtektene punkt 4.4:

All ombygging og endringer:

Må følge forskrifter.
Må forhåndsgodkjennes av styret.
Må godkjennes av generalforsamlingen der det kreves.
Søknader til kommunen må også godkjennes av styret.

Våtrom:

Må følge våtromsnormen.
Skader pga. feil arbeid dekkes ikke av borettslagets forsikring.
Ansvar hviler på andelseier (og evt. tidligere eier ved feil/ombygging).

Hva foreslår styret å endre / legge til?

Tydeliggjøring av roller og rutiner:

Alle søknadspålitte arbeider til kommunen skal ha kontrakt med borettslaget.
Kontrakter og godkjenning skjer med styret v/driftsleder (ny formulering).

Vinduer, ytterdører og fargevalg:

Fortsatt underlagt plan vedtatt av generalforsamling.
Skal godkjennes av styret v/driftsleder.

All ombygging skal godkjennes av styret v/driftsleder – konkretisert, tydeligere for andelseier og styret.

Ellers beholdes dagens regler om:

Byantikvarens liste og bevaringshensyn.
Krav til utførelse av våtrom (våtromsnorm).
Ansvarsforhold ved feil og følgeskader.

Hvorfor foreslås endringen?
For å klargjøre hvem som skal kontaktes (Styret ved driftsleder).
Sikre enhetlig håndtering og arkivering gjennom driftsleder.
Øke forutsigbarheten for beboere som planlegger tiltak.
Styrke kontroll og ansvar i tråd med bevaringshensyn og lover.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak. (Krever 2/3 flertall)

Først vises nåværende tekst. Deretter vises forslag til ny tekst.

4 Bruksrett og vedlikehold

Nåværende Punkt 4.2 i vedtektene:

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Punkt 4.2 i vedtektene foreslås endret til:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

Nåværende Punkt 4.4 i vedtektene:

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

Punkt 4.4 i vedtektene foreslås endret til:

Bygningsmassen i borettslaget står på byantikvarens liste. Det påligger derfor et særlig ansvar for å påse at endringer ikke kommer i konflikt med gjeldende bestemmelser. Det finnes spesielle retningslinjer for hvordan arker, hagedører, utvidete kjellervinduer, leegger og uteboder (der dette er tillatt) skal utformes. For innsetting av arker, hagedører og utvidete kjellervinduer, og for bygging av boder, skal det undertegnes egne kontrakter med borettslaget. Alle arbeider som krever søknad til plan og bygningsetater i kommunen, skal det skrives kontrakt med borettslaget. Dette gjøres med styret v/driftsleder.

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

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

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

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

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

ansvarlig for utbedring av skaden.

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til nytt styre 2025/2026

Kort om valgkomiteen

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

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

Oppgave 1: Ny styreleder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppgave 2: Nye styremedlemmer

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

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

6.1 Valg av styreleder for 2 år

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

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

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

Avtalen baserer seg på vedlagte kontraktsforslag:

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

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

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

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

§2 Oppdragets art

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

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

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

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

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

Styrehjelp AS utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

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

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

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

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

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

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

Styreleder har overordna personalansvar for eventuelle ansatte i borettslaget.

§3 Ferie/fravær

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

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling og rutiner.

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

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

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

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

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

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

§6 Utlegg

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

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Styrehjelp AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

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

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

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet,

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

Oslo, _____

Borettslaget Lille Tøyen Hageby, styremedlem 1 Styrehjelp AS

Borettslaget Lille Tøyen Hageby, styremedlem 2

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

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

Daniel Johansson, Ansgar Sørli's vei 42

Vegard Mordal, Ansgar Sørli's vei 76

Mariann Helen Olsen, Aud Schønemanns vei 1

Simen Faye-Schjøll, Tore Hunds vei 3

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

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

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

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

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

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

Pål Otnes, Haralds vei 2 (ny)

Vilde Hjort Batzer, Ansgar Sørli's vei 32 (gjenvalg, men i permisjon første år)

Valgkomitéens innstillinger er enstemmige.

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

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

6.4 Valg av valgkomité

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

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

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å følge valgkomiteens innstilling.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 15.05.2025

Styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

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

Årsmelding 2024 for Borettslaget Lille Tøyen Hageby

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 3 kvinner og 5 menn.

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

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Lille Tøyen Hageby

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

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

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

Driftsleder og vaktmestertjenesten

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

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

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

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

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

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

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

Elektroniske nøkler

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

Nøkkel sendes leietaker av vaktmester, og det settes en tidsramme på hvor lenge nøkkelen fungerer. Alle som skal leie melkebutikken må laste ned appen unlock (<https://unlock.app/no/>). Og nøkler sendes ut via appen mandagen før leieperiode.

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

Parkering

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

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

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

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og sløkkeutstyr 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 kolonialen mot åpningen til Åpent Bakeri. I tillegg er det installert utvendige rømningsstige mot vest. Disse er blitt godkjent av riksantikvaren ettersom det er næringsvirksomhet i kolonialen.

HMS - internkontroll

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

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

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 22 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Borettslagets bygningsmasse er fra 1918 og krever stadig nøye vedlikehold. Bygningene står på Byantikvarens gule liste over verneverdige områder, og det legger en del

begrensninger på hva borettslaget kan gjøre av forandringer.

Av større rehabiliteringsprosjekter de seneste år kan nevnes:

1994-1995 – Bytting av vinduer
1995-2014 – Rehabilitering av tak på alle bygninger i borettslaget
2013-2014 – Rehabilitering av alle piper
2015-2015 – Rehabilitering av lekeplasser og aktivitetsområder
2015-2020 – Rehabilitering av forretningslokaler (Kolonialen og Baker'n)
2018-2019 – Rehabilitering av utleielokalet (Melkebutikken).
2021 – Mur ved fellesvei inn mot Ansgar Sørli's vei 25 ble tatt ned og satt opp på nytt.

2022

- Det er trukket tre strømpes i rør under Ansgar Sørli's vei 10-22 og 53-73. Det er foretatt rørinspeksjon av ytterligere rør for å avdekke eventuelle skader/feil/mangler. Disse vil bli registrert, og det blir laget en prioriteringsliste.
- Det er laget tre nye trapper i Ansgar Sørli's vei 76 og 39 og Kaare Røddes plass 17 og 18, og trapp i Ansgar Sørli's vei 44 er rehabilitert.
- Lokalene til Åpent Bakeri er rehabilitert. Det ble oppdaget svært mangelfullt arbeid med støydemping mot naboene over. Dette er under utbedring.

2023:

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

2024:

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

Styrets arbeid i 2024 -2025

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

store og små styresaker, samt avholdt en ekstraordinær generalforsamling.

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

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

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

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

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

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

Øvrige betraktninger

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

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

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

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

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

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

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

29.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24

Styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Sted: _____, dato: _____

Erik Lindberg
Styreleder

Hilde Bjørnstad
Nestleder

Daniel Johansson Lie
Styremedlem

Simen Faye-Schjøll
Styremedlem

Vilde Hjort Batzer
Styremedlem

Vegard Hammerø Mordal
Styremedlem

Mariann Helen Olsen
Styremedlem

Ole Petter Melleby
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

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

Note 2 - Andre inntekter

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

Konto 8400 gjelder forsikringserstatninger.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 5 - Vedlikehold

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

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

Note 6 - Eksterne tjenester

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

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

Note 8 - Ekstraordinære kostnader

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

Konto 8500 gjelder erstatningsutbetalinger i 2023.

Note 9 - Renteinntekter

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

Note 9 - Renteinntekter

Note 10 - Rentekostnader

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

Note 11 - Disponible midler

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

Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

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

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 14 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 142 817 bundne skattetreksmidler.

Note 15 - Andelskapital

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

Note 16 - Egenkapital

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

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 17 - Lån

Kreditor:

Svenska
Handelsbanken AB
NUF
83987151393

Lånenummer:

Serie

Lånetype:

2014

Opptaksår:

Rentesats:

5.85 %

Beregnet innfridd:

01.07.2044

Opprinnelig lånebeløp:

22 246 184

Lånesaldo 01.01:

15 263 349

Avdrag i perioden:

741 540

Lånesaldo 31.12:

14 521 809

Saldo 5 år frem i tid:

10 814 113

Lån

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

Lån

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

Kommentarer til lån

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

Note 18 - Eiendeler

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	875 264
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	875 264
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	875 264

Antatt levetid i år :

Note 19 - Bygninger

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lille Tøyen Hageby.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lille Tøyen Hageby

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lille Tøyen Hageby som viser et overskudd på NOK 527 819. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 23. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

23.04.2025 18:27:11

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

VEDLEGG



Oppgaveforståelse

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

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

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

De viktige mellomrommene

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

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



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

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

Poulssons gårdsrom

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

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

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





(Figur 1)

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

Ikke en tvangstrøye

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

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

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

Et fleksibelt rammeverk

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

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

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

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



En grønn plan

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

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

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

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

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



Tilbud



Belysning

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

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

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

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

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

Vardehaugen



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

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

Sykkelparkering

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

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

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

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

Et verktøy for borettslaget

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



PROTOKOLL 2025



Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Sondre Røstgård Klafstad fra OBF ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

Vedtak:

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Styrehonorar 2024-2025

Vedtak:

Styret honoreres med kr 306 000,-.

4. Orientering

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om en plan for overvann

Styremedlem Ole Petter orienterte under punkt 2. Årsmelding 2024.

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.3 Klipping av Lindetrær

Styreleder orienterte om under punkt 2. Årsmelding 2024.

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

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

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

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

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om endring av eksisterende vedtekter

Punkt 4.2 i vedtektene foreslås endret til:

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som

rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Punkt 4.4 i vedtektene foreslås endret til:

Bygningsmassen i borettslaget står på byantikvarens liste. Det påligger derfor et særlig ansvar for å påse at endringer ikke kommer i konflikt med gjeldende bestemmelser. Det finnes spesielle retningslinjer for hvordan arker, hagedører, utvidete kjellervinduer, levegger og uteboder (der dette er tillatt) skal utformes. For innsetting av arker, hagedører og utvidete kjellervinduer, og for bygging av boder, skal det undertegnes egne kontrakter med borettslaget. Alle arbeider som krever søknad til plan og bygningsetater i kommunen, skal det skrives kontrakt med borettslaget. Dette gjøres med styret v/ driftsleder.

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

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

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

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

utførelse dekkes ikke av forsikringen, og må dekkes av utbygger, eller hans rettsetterfølger, som andelseier.

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

Forslaget krever 2/3-flertall.

Vedtak:

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

Forslaget falt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

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

Valgkomiteen innstilte på Gunn Heggelund som styreleder for 2 år.

Ingen øvrige kandidater stilte.

Vedtak:

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

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

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

Ingen øvrige kandidater stilte.

Vedtak:

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

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

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

Ingen øvrige kandidater stilte.

Vedtak:

Nicole Myhrer ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

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

Ingen øvrige kandidater stilte.

Vedtak:

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

valgkomité for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20.35

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Gunn Heggelund, for 2 år

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

Varamedlem, Nicole Myhrer, for 1 år

Protokoll for Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 20.05.25 Side 1 av 3



Borettslaget Lille Tøyen Hageby	Vår ref.:	18/89	Fødselsdato eier:	14.09.1958
Øysteins plass 3	Type:	Frittstående borettslag		
0576 OSLO	Eiere:	Kjerstin Elisabeth Lunde		
Organisasjonsnr:	953 130 750	Andelsnr:	89	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 165

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	349
	Felleskostnader	2 863
	Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber	403
Objekt:	Parkeringsplass THV 41 (1803 - 74)	550

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	37 863	Gjeld siste årsoppg.	58 455
Klient ajourf. lån:	14 151 039	Klient gj. s. årsoppg.	21 942 409

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987151393, Svenska Handelsbanken AB NUF

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2025: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 230

Saldo per 20.05.2025: 14 212 834

Andel av saldo: 37 863

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. 20.05.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	58 455	Andre inntekter:	1 728
Annen formue:	25 369	Utgifter:	2 321		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	89	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1918

Gårds/bruksnr: 128/48

Bygningstype: Gruppebolig

Feste/eiet tomt: Festet

Tomteareal: 54563.7

Årlig festeavgift: 742 060,00

Avg. reguleres: 01.11.2031

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 20.05.25 Side 2 av 3



Borettslaget Lille Tøyen Hageby	Vår ref.:	18/89	Fødselsdato eier:	14.09.1958
Øysteins plass 3	Type:	Frittstående borettslag		
0576 OSLO	Eiere:	Kjerstin Elisabeth Lunde		
Organisasjonsnr: 953 130 750				

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i: Sparebank 1 Skadeforsikring Polisenr: 2209332

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1918	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei	BOA	44		
Parkeringstype:	Leier parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	018-002	P-rom	44
Ansienhetsregler:	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.

Borettslaget Lille Tøyen Hageby	Vår ref.:	18/89	Fødselsdato eier:	14.09.1958
Øysteins plass 3	Type:	Frittstående borettslag		
0576 OSLO	Eiere:	Kjerstin Elisabeth Lunde		
Organisasjonsnr: 953 130 750				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORKJØPSRETT

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

FELLESAREALER

Hageparseller er borettslagets fellesareal.

BRANNSIKRING

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarslere 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 brannsikring er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarslere 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. Blomsterjentene 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 glæder 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.

Annen informasjon:



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan 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 forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Øysteins plass 3
0576 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Huser

Telefon: 913 68 759
E-post: jonas.huser@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre