

aktiv.





Jurist / partner / daglig leder

Stein Christian Dykesteen

Mobil 489 92 003

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

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.
22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 10 000 000,-
Fellesgjeld:	Kr 35 653,-
Omkostn.:	Kr 9 562,-
Total ink omk.:	Kr 10 045 215,-
Felleskostn.:	Kr 3 467,-
Årlig festeavgift:	Kr 742 060,-
Selger:	SCOR Europe SE Newline Europe

Versicherung AG

Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1918
BRA-i/BRA Total	91/91 kvm
Tomtstr.:	54563.7 m ²
Soverom:	0
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 128, bnr. 48
Andelsnr.:	57
Oppdragsnr.:	1006250143

LILLE TØYEN HAGEBY - Sjarmerende hagebyleilighet. Hageparsell med platting.

Det gjøres særskilt oppmerksom på kjellervinduer er satt inn, samt at kjeller er innredet og tatt i bruk uten at det foreligger byggesak og ferdigattest for dette

Boligens planløsning er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger.

Lys og innholdsrik endeleilighet over 2 plan:

- Hageparsell m/ beplantning og platting
- Vindusflater mot tre himmelretninger - gir pent utsyn
- God takhøyde og malte tregulv i 1. etg
- Store vindusflater & dype karmar
- Åpent stue/kjøkken m/ hyggelig spise plass
- Eldre, flislagt bad
- Separat wc med vask i 1.etg
- Vedovn gir varme og hygge
- God intern beliggenhet
- Godt bomiljø, sentralt og stille
- Veldrevet borettslag
- Det foreligger byggetilatelse for innredning av kjeller
- Lysgrav mot Ansgar Sørli's vei 26 må utbedres og fallsikres

I salgsoppgaven står utdypende beskrivelse av alle avdekkede feil og skader.

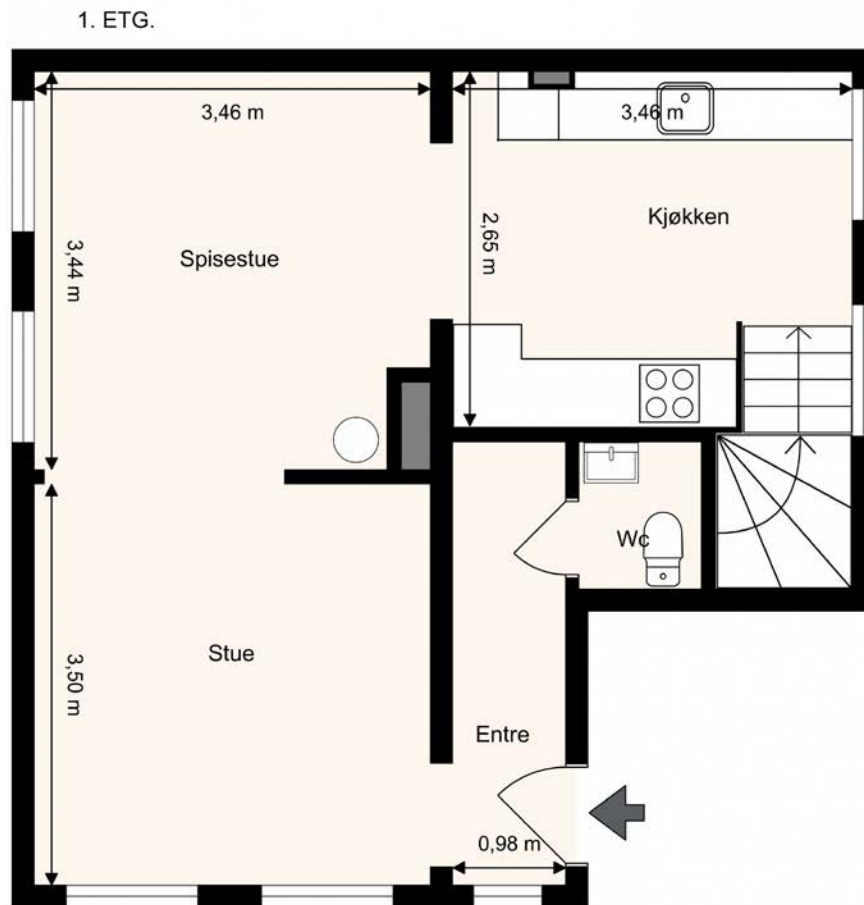


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	38
Tilstandsrapport	75
Egenerklæring	109
Energiattest	213
Nabolagsprofil	228
Budskjema	236



Rune Kristiansen Takst AS
Ansgar Sørli's vei 30. Oppdrag 25105



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

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Velkommen inn!



Praktisk toalettrom



Stuen fremstår som et innbydende samlingspunkt i boligen. Store vindusflater gjør stuen lys og luftig. Her er det god plass til både sofagruppe, tv-møblement og annet ønskelig møblement.







Her er det naturlige plass til et stort spisebord med tilhørende sitteplasser – perfekt til både hverdagsmåltider og større selskap.







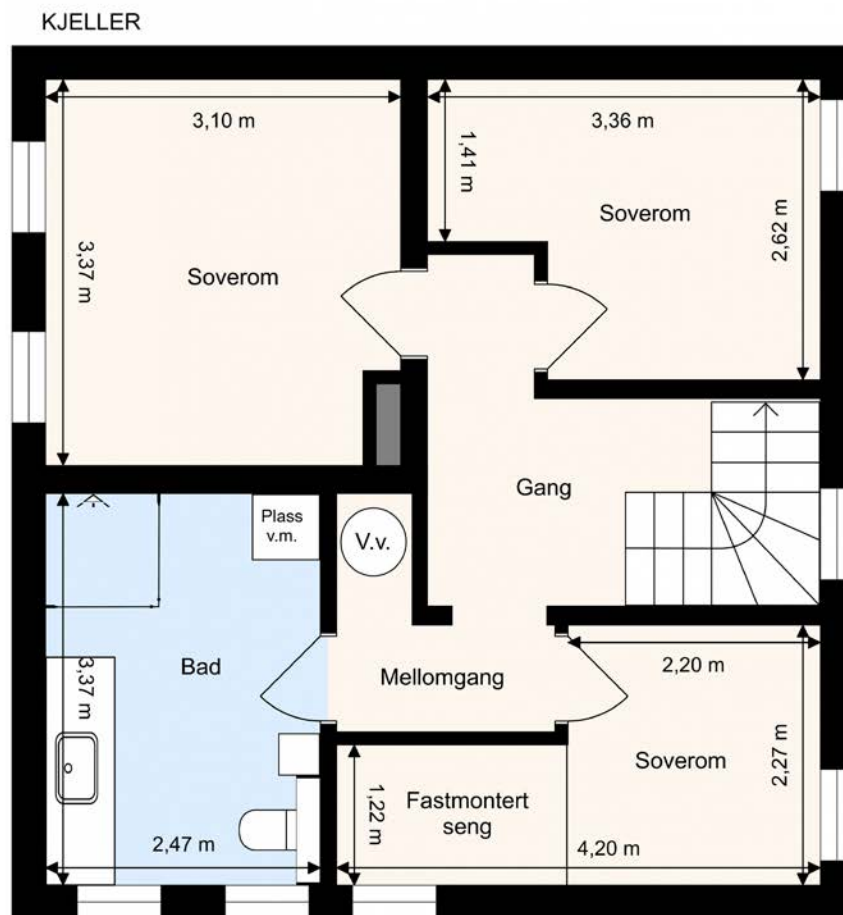
Romslig og fint kjøkken med praktiske løsninger. Meget god kombinasjon av skap- og benkeplass. Kjøkkenet er fornyet med glatte folierte fronter i 2024. Kjøkkenet har også opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, og frittstående kjøleskap.







Rune Kristiansen Takst AS
Ansgar Sørli's vei 30. Oppdrag 25105



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

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Ikke godkjent for varig opphold.

Det gjøres særskilt oppmerksom på kjellervinduer er satt inn, samt at kjeller er innredet og tatt i bruk uten at det foreligger byggesak og ferdigattest for dette.

Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold.





Innredet kjellerrom 1.
Ikke godkjent for varig opphold.





Innredet kjellerrom 2.
Ikke godkjent for varig opphold.





Innredet kjellerrom nr. 3
Ikke godkjent for varig opphold.





Flislagt bad med dusjhjørne, vegghengt klosett og servant med innredning. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Badet har behov for oppgradering og modernisering.

Ikke godkjent for varig opphold.





Rune Kristiansen Takst AS
Ansgar Sørli's vei 30. Oppdrag 25105

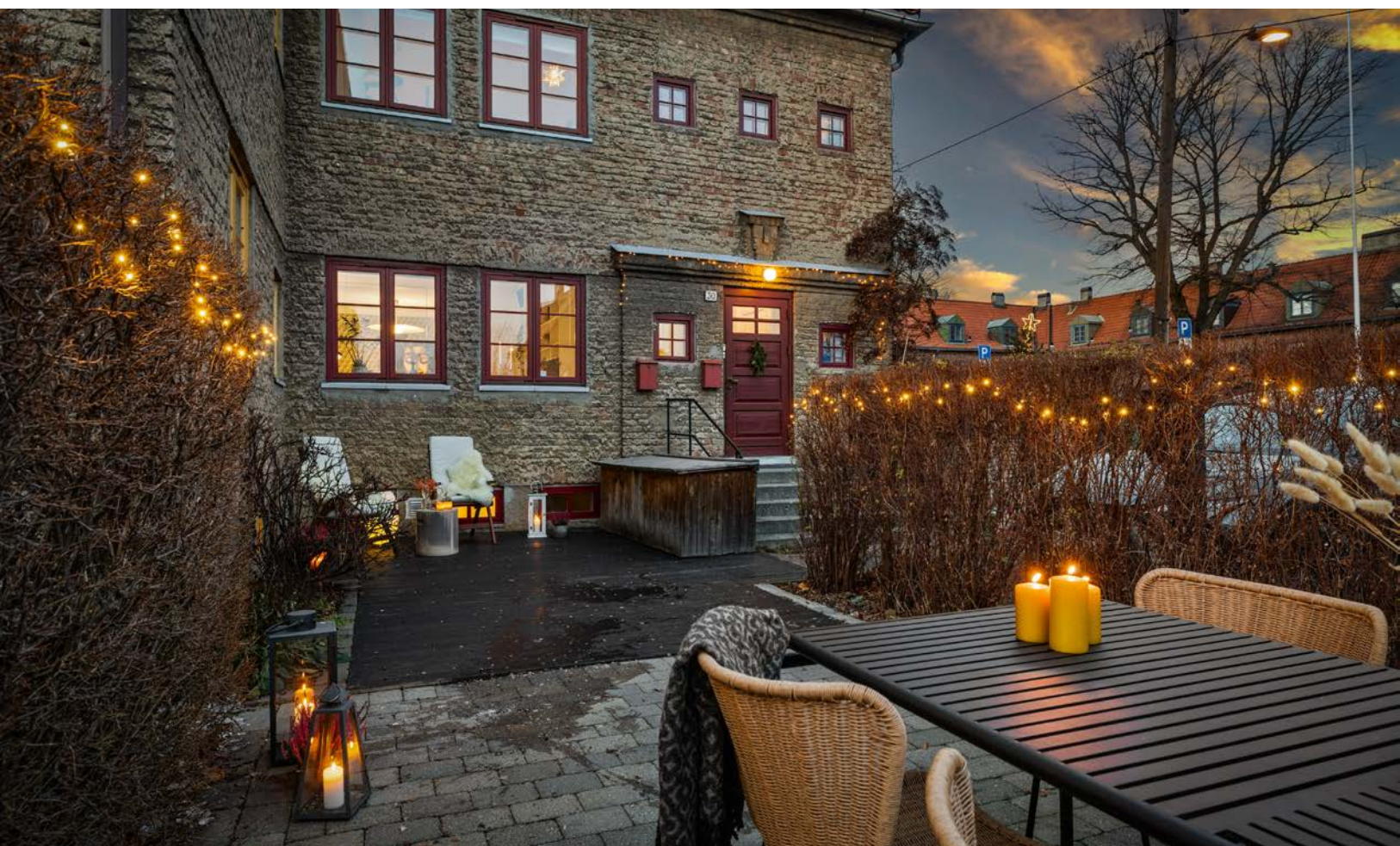


Rune Kristiansen Takst AS
Tlf. 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 47 m² Trappegang, 3 soverom, mellomgang og bad.

1. etasje

BRA-i: 44 m² Entre, stue spisestue, kjøkken og wc.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stuen er målt til ca. 267 cm.

Takhøyde i kjeller er målt til ca. 237 til underkant bjelker i soverom med utgravet/senket gulv.

For øvrig i kjeller er takhøyde målt til ca. 200-210 cm.

Lovlighet:

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

Det tas ved arealmåling 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 tatt

med som f.eks. et soverom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold som soverom, kontor m.m.

Så at et rom blir benevnt soverom i rapporten, betyr ikke at det automatisk er et godkjent rom.

Rom i kjeller som blir benyttet som soverom, tilfredsstiller ikke fullt ut krav til rom for varig opphold/soverom.

Vinduer er for små for å tilfredsstille lysinnslipp i et oppholdsrom.

Kjeller er i dag innredet med 3 "soverom".

Det er en rømningsvei til det fri via vindu. I tillegg skal det være rømning til det fri fra annet hvert soverom.

Fra Sintef Byggforsk blad 520.391: Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu.

Rømningsvindu:

Det er i 2011 satt inn ett større vindu, som tilfredsstiller krav til et rømningsvindu.

Nærmere kontroll av lysgraven bør gjøres.

De øvrige vinduene i kjeller er for små for å tilfredsstille krav til rømningsveier, samt at de sitter for høyt oppe på vegg.

Det er tidligere innsendt en søknad for å bruksendre arealene. Det ble gitt ferdigattest for dette i 2024.

Denne tillatelsen/ferdigattesten ble så trukket tilbake, da det var flere avvik i boligen i forhold til søknaden.

Det ble så i 2025 sendt inn en ny søknad.

Boligen er ikke ombygget/utført i henhold til denne søknaden.

Det er i tillatelse fra kommunen bl.a. opplyst følgende: De fire kjellervinduene er utvidet i høyden i for å oppnå tekniske krav. Ansvarlig søker opplyser om at endringene allerede er utført og søkes om i etterkant. Dette stemmer ikke med de faktiske vinduene, da det kun er ett vindu som er utvidet.

Ved ferdigstilling av arbeider i kjeller er det viktig at man følger beskrivelsen i byggesøknaden/tillatelsen og til gjeldende regelverk.

I denne rapporten er avvik vurdert ut i fra vurderinger i forskrift om tryggere bolighandel, og NS 3600.

Det er derfor ikke gjort vurderinger på alle avvik/pålegg i forhold til en søknad om bruksendring etter TEK 17.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

54563.7 m²

Tomtebeskrivelse

Festetomt for hele borettslaget. Bortfester er Oslo kommune, festetid 70 år fra 1951. Festeavgift for hele brl budsjettåret for 2025 kr. 770 000,-. Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. Festeavtalen på tomten løp til 01.11.2021. Neste regulering i 2031.

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

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

Årlig festeavgift

Kr 742 060

Beliggenhet

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

Hagebyens egenart

Lille Tøyen Hageby ble tegnet av arkitekt Magnus Poulsson, og stod ferdig i 1922. Hagebymodellen, som også har inspirert utbyggingen av Ullevål Haveby, var basert på ideer hentet fra England. Dette gjenkjennes ikke minst på arkitekturen. Tanken var å skape bedre bo- og levevilkår for byens arbeidere i form av lav bebyggelse med god plass og store, grønne arealer mellom bygningene. Hagebyen fremstår i dag som en frodig og landlig idyll. Området er kjent for sin skjermede og tilbaketrukkne beliggenhet sentralt i Oslo med flotte parkanlegg, lekeplasser, fotballbane, basketballbane, skøytebane og fine oppvekstvilkår for barn. I tillegg er området kjent for godt bomiljø. Hagebyen kan blant annet tilby lokal dagligvare, eget fotballag og en aktiv velforening

som blant annet arrangerer sommerfest og tenning av julegran. Lille Tøyen Hageby er en grønn oase sentralt i Oslo. Borettslaget har fått arkitekturvernprisen for sitt arbeid for bevaring av områdets egenart. Selskapet er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Meget godt servicetilbud

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

Turområder

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

Trening

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

En bydel i vekst

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

For mer informasjon om området se

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Sjarmerende murgårdsbebyggelse med særpreget arkitektur i engelsk hagebystil.

Hagebyen er tegnet av arkitekt Magnus Poulsson og oppført i perioden 1918-1922.

Bygningene er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdige.

Opprinnelig var det 318 leiligheter (mot 303 i dag): 34 ett-roms leiligheter, 188 to-roms og 96 tre-roms. En vanlig to-roms leilighet var på ca. 60 m² på ett plan, mens tre-roms leilighetene gikk over to etasjer og var på ca. 80 m², med stue og kjøkken nede og to soverom oppe.

Det var felles loft med boder og tørkeplass, i kjelleren var det WC, bryggerhus og boder.

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Espira 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. 1918.

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.

Vinduer

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

Kjeller: Det er montert ett større vindu i 2011. Ellers er det dels eldre vinduer, dels vinduer fra ca. 2000.

Dører

Brann-klassifisert entredør i malt utførelse. Malt fyllingsdør.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved

eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med

bistand av teknisk sakkyndig.

Se vedlagte dokumentpakke.

Innhold

Vi ønsker deg velkommen til Ansgar Sørli's vei 30!

Drømmer dere om en lys og innbydende bolig over to etasjer med uteplass i sjarmerende Lille Tøyen Hageby?

Perfekt område for barnefamilier, med alt av byens spennende fasiliteter i nærområdet.

- Lys og innholdsrik endeleilighet over 2 plan
- Hageparsell med beplantning og platting
- Vindusflater mot tre himmelretninger - gir pent utsyn
- God takhøyde og malte tregulv i 1. etg.
- Store vindusflater og dype karder
- Åpent stue/kjøkken med hyggelig spise plass
- Stort, flislagt bad
- Separat wc med vask i 1. etg
- Vedovn gir varme og hygge
- Tidsriktige fargevalg
- God intern beliggenhet i rolig hjørne av hagebyen
- Godt bomiljø, barnevennlig, sentralt og stille
- Stor felles bakgård med plen, leke- og spise plasser
- Veldrevet borettslag med godt naboskap
- Kort vei til alt av servicetilbud
- Ingen dokumentavgift

Boligen inneholder over 2 etasjer der kjeller er innredet og tatt i bruk:

1. etg.:

Pen entré med plass til å henge fra seg yttertøy.

Smart, separat wc med vask.

Lys stue med moderne peisovn. Plass til både stor sofagruppe og spisebord. Peisovn gir varme og hygge.

Stuen har store vindusflater og hyggelig utsyn.

Delvis åpent mellom stue og kjøkken - som gir plass til stort spisebord.

Her er det tilrettelagt for mange fine stunder med gode venner og familie.

Romslig kjøkken med praktiske løsninger. Meget god kombinasjon av skap- og benkeplass. Hyggelig utsyn fra kjøkkenet.

Underetasje er ikke godkjent for varig opphold:

Trapperom med nedgang fra kjøkkenet.

Innredet kjellerrom 1 med plass til både dobbeltseng og garderobe.

Innredet kjellerrom 2, innredet som barnerom.

Innredet kjellerrom 3, innredet som kontor/soverom.

Romslig, flislagt bad med praktiske løsninger.

Hagen / uteplassen:

Flott skjermet hage med hekk og platting.

Her er det plass til både utemøbler, grill og barnelek.

Perfekt for både små og store i familien - om sommeren er hagen boligens samlingspunkt.

Boligens særpreg:

Tre fine og beskrivende ord om boligen i Ansgar Sørli's vei 30 er: Lys, romslig og praktisk. Det at boligen går over to etasjer med hage gir rom for både sosialt samvær og alenetid. Allrommet er en favoritt og et fint sted for de daglige måltidene og hyggelige lag med familie og venner. Frittstående vedovn i spisestuen inviterer til ekstra kos på kalde høst- og vinterdager. På sommerhalvåret er det fint å kunne trekke ut i hagen som gir rom for utemøbler, grilling og fine stunder for hele familien. Det bemerkes også at boligen tilhører det populære borettslaget Lille Tøyen Hageby og har fin intern beliggenhet.

Innhold beskrevet over er en objektiv beskrivelse av boligen, det oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven, da det der vil fremkomme feil, mangler, kostnadsestimat m.m. Ved spørsmål, ta kontakt med ansvarlig megler.

Standard

Det gjøres særskilt oppmerksom på kjellervinduer er satt inn, samt at kjeller er innredet og tatt i bruk uten at det foreligger byggesak og ferdigattest for dette.

Boligens planløsning er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Opprinnelig var det innredet som stue, kammers og kjøkken i 1. etasje. I kjelleren var det fellesareal med bryggerhus, w.c, matkj og vedkj.

Boligen har et klassisk preg med originale detaljer bevart, som tregulv og panel, kombinert med nyere innredning på kjøkkenet. Badet har behov for modernisering, men gir et godt utgangspunkt for oppgraderinger. Overflatene har generelt normal bruksslitasje, og planløsningen gir boligen fleksibilitet.

Kjøkken

IKEA kjøkkeninnredning.

Fronter: Hvite/glatte fronter.

Benkeplate: Laminat benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.

Ventilator.

Bad

Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, nedfelt servant i benkeplate, og baderomsinnredning.

Plass/opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom

Gulvstående klosett, og servant/servantskap.

Takoverflater

1. etg: Malte flater. Malt panel.

Kjeller: Malt panel med synlige bjelker.

Veggoverflater

1. etg: Malte flater. Tapet. Malt panel. Noe tapet i stue.

Kjeller: Malte flater. Malt murpuss. Malt panel.

Gulvoverflater

1. etg: Malte tregulv. Fliser i entre.

Kjeller: Fliser. Malte fliser.

Innerdører

1. etg: Hvit/formpresset dør til wc.

Kjeller: Hvite/formpressede dører. En furu fyllingsdør. En malt/glatt dør.

Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.

Malt utførelse.

Ildsteder

Eldre rundovn i støpejern i stuen.

Vannrør (stoppekran)

Rør-opplegg: Det er dels kobber-rør, dels rør i rør opplegg.

Hvor er fordelerskap plassert: rør i rør opplegg for bad i kjeller er plassert i mellomgang.

Blir lekkasjevann fra fordelerskapet ført til rom med sluk: Ja. Det er ført rør inn i badet.

Alder på rør-opplegg: Ukjent alder.

Hvor er stoppekran montert: Det er stoppekraner monter inne i fordelerskap.

Er stoppekran funksjonstestet: Ja.

Varmtvannsbereder:

Plassering: I mellomgang i kjeller.

Alder: Fra 2010.

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Spalteventiler i vinduer.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja.

Er det avtrekksventil fra bad: Nei. Det er en elektrisk drevet ventil i yttervegg.

Er det luftespalte i dør til bad: Nei.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i felles trappegang.

Sikringer: Automatsikringer

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 og ytterdører

Årsak / Konsekvens:

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.

De gamle kjellervinduene har ut i fra alder mer brukslitasje en de øvrige vinduene.

Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.

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

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

Entredør

Årsak / Konsekvens:

TG-2 settes for alder. Døren har kun normal brukslitasje.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning, og det er ikke behov for tiltak.

Markterrasse

Årsak / Konsekvens:

Tregulvet har bruks/værslittasje.

Konsekvens: Tregulv har begrenset levetid. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Merk: Hvordan tregulvet er under lagringskassene, er ikke mulig å kontrollere.

Det kan derfor her være skjulte feil/skader.

Overflater - Gulv - Bad

Årsak / Konsekvens:

Det er noe bom/hullyd registrert.

Konsekvens: Hvis ført det registreres bom/hullyd i enkelte fliser, kan dette forholdet utvikle seg videre.

I ytterste konsekvens kan fliser løsne helt.

Overflater - Vegger - Bad

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder åpning i vegg/fliser ved avløp fra vaskemaskin.

Konsekvens: I utgangspunktet vil dette forholdet være av kosmetisk

betydning hvis det er bakenforliggende membran.
Dette er i midler tid ikke bekreftet. Se punkt om membraner.

Ventilasjon - Bad

Årsak / Konsekvens:

Bad skal ha permanent avtrekk ført opp over yttertak via kanal.
I dette badet er det montert en elektrisk styrt vifte i yttervegg.
Med denne løsningen vil det kun være avtrekk når denne ventilen er i drift.
Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra badet, vil det være begrenset luftutskifting i boligen.

Det er ikke etablert luftespalte i dør til bad.

Konsekvens: Det bør etableres en slik spalte i døren/terskelen, for å forbedre ventilasjonen i boligen.

Dette må i midler tid sees i sammenheng med begrenset avtrekk fra badet.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning - Bad

Årsak / Konsekvens:

Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosettsisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.
Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.
I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.
Konsekvens: Evt. lekkasje fra sisternen vil ikke bli oppdaget.

Overflater - Gulv - Toalettrom

Årsak / Konsekvens:

Det er bom/hullyd på fliser.
Konsekvens: Det er ingen umiddelbar konsekvens, og avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning.

Takoverflater

Årsak / Konsekvens:

Overflater har noe brukslitasje.
Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning.
Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Veggoverflater

Årsak / Konsekvens:

Overflater har noe brukslitasje.
Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning.
Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Innerdører

Årsak / Konsekvens:

Enkelte dører subber noe mot terskel/karm.

Konsekvens: Dører bør justeres.

Avløp og vannrør - Kjøkken

Årsak / Konsekvens:

Rørene er ikke klamret/festet.

Konsekvens: Vannrørene bør festes.

Avtrekk - Kjøkken

Årsak / Konsekvens:

Å føre avtrekk ut via yttervegg, er ikke en godkjent løsning i boligblokker.

I denne type blokker, kan man kun benytte kullfilterventilator.

Konsekvens: Avtrekkskanal til yttervegg bør fjernes.

Etasjeskiller

Årsak / Konsekvens:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

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

I stue og kjøkken. er det målt en skjevhet på ca. 2 cm. i hvert rom. TG-2.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.

Innvendige trapper

Årsak / Konsekvens:

Det bemerkes at rekkverk ikke tilfredsstiller sikkerhetskrav for fallsikring.

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløp.

Det er lav takhøyde i nedre del av trapp i kjeller.

Konsekvens: Manglende/avvik i rekkverk/håndløper er en sikkerhetsrisiko.

Forholdene bør utbedres.

Ildsteder

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder alder på ildsted.

Konsekvens: Det anbefales alltid å montere en tidsmessig/rentbrennende ovn.

Vannrør (stoppekran)

Årsak / Konsekvens:

Avvik gjelder ukjent alder på rør-opplegg. Det er ikke kjent når dette ble lagt opp.

Konsekvens: Røropplegg har begrenset levetid.

Nærmere kontroll av røropplegg anbefales.

Stoppekran: Det er montert stoppekraner inne i fordelerskap i kjeller. Disse sitter noe "trangt" plassert inne i fordelerskap, og er vanskelig å åpne/stenge.

Konsekvens: Ved behov for umiddelbar stenging av vannet, kan dette være vanskelig å gjøre.

Varmtvannsbereder

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder manglende vannstopper når bereder er plassert i rom med sluk.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje fra berederen, vil vannet ikke bli avstengt automatisk, og det kan da forårsake bygningsskade.

Kontroller el-tilkobling: Berederen er tilkobling via stikkontakt.

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

Da denne berederen ble montert, var dette ikke et krav.

Konsekvens: Selv om forholdet ikke har tilbakevirkende kraft, anbefales det at det etableres fast el tilkobling.

Ventilasjon

Årsak / Konsekvens:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon. Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

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

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

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

I det ene soverommet er det en åpne ventil til luftepipe.

Konsekvens: Det er ikke en god løsning å ha avtrekk fra et soverom, da "forurenset"/brukt luft fra etasjen for øvrig, blir trukket inn i dette soverommet.

Anbefalt tiltak:

Det bør gjøres undersøkelser/utbedring av ventilasjonen i boligen.

Det er generelt begrenset ventilasjon i disse byggene.

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

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

Avvik som utløser TG-2: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte elarbeider. Det er heller ikke kjent når eller hvem som har utført 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.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.

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

Forhold som har fått TG3:

Drenering og fuktsikring

Årsak / Konsekvens:

Avvik 1 gjelder registrert fukt grunnmur.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier der det ble utført hulltaking.

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

De registrerte avvik tyder på at dreneringen ikke er fungerende.

Dette skal i følge instruks, vurderes til TG-3 i rapporten.

Det vil også være kapillært oppsug fra grunnen.

Anbefalt tiltak:

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

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

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

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes derfor ingen estimert kostnad. Dette betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre drenering/fuktsikring, 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.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Årsak / Konsekvens:

Det ble da registrert at det er fuktighet inne i de utforede kjellerveggene.

Det var mest fukt i soverommet med utgravet gulv.

Dette skal i følge gjeldende instruks, vurderes med TG-3.

I tillegg er det registrert at der benyttet plastfolie i deler av kjellerveggene.

Dette er feil utførelse, da det ikke skal være en diffusjonssperre/plastfolie i

en yttervegg i kjeller.

Konsekvens: Utforede kjellervegger er alltid å anse som en risikokonstruksjon, hvis det ikke er gjort utvendige fuktsikringstiltak.

Det kan bli råteskader i organisk materiale, som. f.eks. bindingsverk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales alltid at det benyttes fliser/gulvvarme på gulv, og åpne murvegger med pustende maling, i kjellere fra denne tiden.

Denne løsningen vil ikke stoppe fuktproblemet, men man vil da ha oversikt/bedre kontroll med forholdet.

Utforede vegger er ikke en anbefalt løsning.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et sjablongmessig kostnadsestimat på fra kr. 100.000,- til kr. kr. 200.000,- for utbedring av kjellervegger.

For kostnader til dette er veldig vanskelig å angi eksakt. Dette kan først avklares etter en mer omfattende kontroll.

Dette vil også sannsynlig omfatte yttervegger i badet.

Hvis det oppstår uforutsette forhold, kan kostnader bli høyere.

Utvendige kasser/lave boder

Årsak / Konsekvens:

Disse kassene/bodene har div. skader.

Konsekvens: Det bør utføres utbedringer.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) - Bad

Årsak / Konsekvens:

Avvik 1:

Det er kun marginalt fall mot sluk i dusjsone.

Konsekvens: Det vil være treg avrenning til sluket etter dusjing. TG-2.

Avvik 2: Gulvet utenfor dusjen er i hovedsak flatt, uten noe fall mot sluk. I et område mot dør er det antydning til fall ut mot døren.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje i badet, kan lekkasjevann renne ut i gang og forårsake bygningsskade. TG-3.

Avvik 3: Det er ikke registrert noe høydeforskjell fra slukrist og til fliser ved dør.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje i badet, kan lekkasjevann renne ut i gangen, og forårsake bygningsskade. TG-3.

Avvik 4: Det er montert et plastsluk. Det er tegn nede i sluket at det har vært rotter som har spist seg igjennom sluket.

Dette har vært registrert i andre bygg i borettslaget.

Konsekvens: Det bør være sluk av metall for å hindre rotter i å komme inn

i boligen. TG-3.

Avvik 5: Membraner:

Det er ikke kjent om det er membraner, eller hvordan arbeider med membranene i gulv og vegger er utført.

Konsekvens: Hvis det ikke er benyttet tilfredsstillende membranløsning, vil dette kunne føre til bygningsskade. TG-3.

Anbefalt tiltak:

Badet fremstår med ufagmessig utførelse, og full oppussing/modernisering, inkl. membraner og sluk m.m. må påregnes.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på kr 400.000 og oppover. Pris på oppussing av et bad vil være avhengig av løsninger og materialvalg.

Gulvoverflater

Årsak / Konsekvens:

1. etg: Brukslitasje på gulvoverflater.

Noe svikt/ gyng registrert i gulv stue.

Kjeller: Her er det lagt fliser av ulik alder og type.

Det er kjerneboret flere 10 cm. hull i gulvet. I det minste soverommet er gulvet pigget opp i et lite område.

Dette har medført at gulvoverflater i alle rom er skadet.

Anbefalt tiltak:

Det vil ikke være lett å utbedre skadene, uten at det blir kosmetiske forskjeller.

Man må påregne å legge nye gulvfliser i hele kjeller-etg.

Dette omfatter da også gulvvarme. Det virker som at gulvvarmen flere steder er skadet av hullboringen.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på utbedring til ca. kr. 100.000,- til kr. 300.000,-

Dette avhenger av løsninger og materialvalg.

Det vil også sannsynlig være behov for å legge ny gulvvarme.

Kostnader til å senke gulv i resterende rommene, eller etablering av radonsperre, er ikke tatt med i dette prisestimatet.

For å få en eksakt sum, må det innhentes pristilbud fra utførende.

Radon

Årsak / Konsekvens:

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.

Selger opplyser:

«Radonmålingene som er gjennomført viser radonverdier i område +/- 150 Bq/m³. Dette er verdier under maksimalt tillatte årsmiddelverdi, men

over tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. I tillegg er målingene utført utenfor anbefalte periode for målinger. Målingene vurderes derfor som usikre, og det vil være behov for å tilrettelegge for trykkreduserende tiltak jf. TEK 17, § 13-5, annet ledd, bokstav d.

Det er i tillegg usikkerhet knyttet til oppbygging av gulvene. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å kontrollere dette og hvilke tiltak som vil/kan være aktuelle. Er det f.eks ingen isolasjon i gulvene, så må også dette hensyn tas. Er det drenerende sjikt under gulvet kan det tilrettelegges for ventilerings. Det anbefales at det iverksettes ytterligere undersøkelser/kontroll for å avklare dette.»

Konsekvens: Det er ikke etablert radonsperre i gulvet. For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

TG-3 sette ut i fra de usikre målingene.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser og målinger. Målinger må gjøres innenfor de anbefalte delene av året.

Det må ut i fra resultatet av dette, gjøres vurderinger om hvilke tiltak som må gjøres.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på kr. 25.000,- Dette er for ytterligere undersøkelser.

Kostnader til utbedring er ikke tatt med, da dette avhenger av den løsningen som velges.

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Årsak / Konsekvens:

Det mangler røykvarslere i boligen. Disse var demonter på befaringsdagen.

Dette forholdet skal bemerkes med TG-3 i rapporten.

Anbefalt tiltak:

Det må monteres forskriftsmessige røykvarslere i boligen.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på kr. 5.000,- for å montere brann/røykvarslere.

Kostnader til montering av ytterligere brann/slukkesystemer som f.eks. sprinkleranlegg, er ikke tatt med her.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

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

Parkering

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

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

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

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

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

2209332

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i entre i 1. etg. og i kjeller.

Eldre rundovn i støpejern i stuen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 10 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 857 279

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 7 057 658

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Renter og avdrag 333

Felleskostnader 2 731

Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber 403

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

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 467

Andel Fellesgjeld

Kr 35 653

Fellesgjeld pr. dato

27.08.2025

Andel fellesformue

Kr 24 204

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lille Tøyen Hageby Borettslag

Organisasjonsnummer

953130750

Andelsnummer

57

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.lilleyoyen.no) eller på e-post: styret.lilleyoyen@gmail.com, eller pr brev levert i borettslagets postkasse i Solefallsveien 1.

Kontakt med beboerne

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

Vaktmestertjenesten

Borettslaget Lille Tøyen Hageby har egen vaktmestertjeneste. Vaktmestertjenesten ansatte er Jan A Holm og Marius Ilstad.

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

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

Arrangementer

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

Sosialt for beboere

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

Styrets arbeid i 2024-2025

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

Sammen med driftsleder har styret også valgt Asplan Viak til å utvikle en stegvis plan for håndtering av overvann i borettslaget. Denne planen vil gi styret en klar arbeidsplan

for hvordan vi kan møte fremtidige utfordringer knyttet til overvann, og den vil også hjelpe oss med å sette av nødvendige midler for å iverksette tiltakene.

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

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

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

Øvrige betraktninger

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

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

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

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

Vi oppfordrer at beboere informerer styret om utleie også i kortere perioder, slik at

vaktmestertjenesten har nødvendig informasjon ved vedlikehold og ved akutte behov for å komme inn i leilighetene.

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

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

Vedtatt på årsmøtet 15.05.2025:

Orientering:

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

Det siste året har vi jobbet med å ta grep om sykkelparkeringssituasjonen i borettslaget,

og i prosessen så styret behovet for en helhetsplan for Lille Tøyen Hageby.

Vi lyste derfor ut en anbudskonkurranse til deltakerne som deltok på workshop før jul, og

valgte til slutt å gå for Asplan Viak i samarbeid med Vardehaugen. Vi legger ved deres anbudstekst for en overordnet plan.

Vedtak: Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om en plan for overvann

Aplan Viak ønsker å starte prosessen i vår og sommer. Ingeniører kommer og kartlegger

grunnforhold og mulige vannveier. Beplantning kommer også til å inngå i kartleggingen sammen med Vardehaugen.

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

Vedtak: Tatt til orientering

4.3 Klipping av Lindetrær

Vaktmestertjenesten slik den er nå, har ikke kapasitet til å klippe alle lindetrærne på lille

tøyen i tillegg til alle andre oppgaver. Styret vil derfor gjennom vaktmestertjenesten leie ekstern leverandør av slike tjenester for klipping av lindetrærne fra året 2026.

Vedtak: Tatt til orientering.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Det ble foreslått at styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby gis fullmakt til å inngå avtale

med Styrehjelp AS om ekstern styreledelse fra Gunn Heggelund i perioden 15. mai 2025

til 14. mai 2027 iht. framlagt avtale.

Valgkomiteen innstilte på Gunn Heggelund som styreleder for 2 år.

Ingen øvrige kandidater stilte.

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

Rehabilitering og større vedlikehold

Borettslagets bygningsmasse er fra 1918 og krever stadig nøye vedlikehold.

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

Av større rehabiliteringsprosjekter de seneste år kan nevnes

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

2013-2014 - Rehabilitering av alle piper

2015-2015 - Rehabilitering av lekeplasser og aktivitetsområder

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

2018-2019 - Rehabilitering av utleielokalet (Melkebutikken)

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

2022 – Det er trukket tre strømper 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.

2024:

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

Nye avtaler

Laget har opprettet flere nye avtaler fra leverandører:

Enerhaugen arkitektkontor: Digitalisering av tegninger

Stopp tagging AS: Fjerning av tagging

Anticimex: Utvidet avtale om fjerning av rotter. Disse fellene virker godt.

Flügger: Rabattordning

Rema 1000: Kundekort

Europris: Kundekort

Åpent Bakeri

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 83987151393, Svenska Handelsbanken AB NUF

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.08.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 227

Saldo per 27.08.2025: 14 027 449

Andel av saldo: 35 653

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

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

samtlige andeler/seksjoner.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for øvrige beboers mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere. Solidarisk ansvar i henhold vedtekter og brl. Borettslaget har betinget seg 1.pr. pant for 12 mnd. husleie + omkostn. + polisenr. 2209332.

Forkjøpsrett

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

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper forplikter seg til gjennomføre handelen selv om styregodkjennelse ikke foreligger, men eiendommen kan ikke tas i bruk før godkjennelse foreligger. For det tilfelle det er endelig avklart at erververen ikke godkjennes, kan borettslaget kreve andelen tvangssolgt, jf. lov om 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. 57 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 "færdig attest" på eiendommen for våningshus i 2 etasjer, "type D Kvartal III Lille Tøyen, datert 27.09.1926. Det gjøres oppmerksom på at boligmassen er oppført i 1918-1922, før dagens regler om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Det gjøres særskilt oppmerksom på kjellervinduer er satt inn, samt at kjeller er innredet og tatt i bruk uten at det foreligger byggesak og ferdigattest for dette. Boligens planløsning er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Opprinnelig var det innredet som stue, kammers og kjøkken i 1. etasje. I kjelleren var det fellesareal med bryggerhus, w.c, matkj og vedkj.

Det er byggesak for kjelleren med saksnummer 202461329 Ansgar Sørli's vei 30 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring søknad i ettertid. Byggesak med informasjon ligger vedlagt i prospektet og alle interessenter oppfordres til å sette seg nye inn i disse før budgiving. Siste status er "Tillatelse gitt", datert 22.08.25.

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

Retningslinjer for utbygging av kjeller

1. All utbygging av kjeller skal meldes til Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten.

2. For byggemelding skal utbyggingskontrakt med borettslaget undertegnes. Dette gjøres hos Enerhaugen Arkitektkontor AS.

3. Enerhaugen Arkitektkontor sørger også for bestilling av kjellervinduer. Det tillates ikke benyttet andre vinduer enn disse.

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

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

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

c. Avtalen og tegningen skal sendes til borettslaget.

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

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

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

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

9. Når kjellerutbyggingen er ferdig og ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten

foreligger, skal vaktmester nok en gang varsles skriftlig - eksempelvis ved kopi av ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.09.1926.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Økernveien er regulert til større vei, s 1311 0106.66.

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

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

Adgang til utleie

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

Fra årsberetningen er det presisert følgende:

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 000 000 (Prisantydning)

35 653 (Andel av fellesgjeld)

10 035 653 (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)

10 045 215 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 053 115 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 055 915 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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:

- 7 990 Digital annonsering
- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 24 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 890 Visninger og overtakelse per stk.
- 6 935 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 960 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 172 740

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

22.09.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Ansgar Sørli's vei 30

0576 Oslo

Gnr: 128 Bnr: 48 Lnr: 57 Aksje/Andelsnr: 57

Rune Kristiansen Takst AS
Ansgar Sørli's vei 30. Oppdrag 25105



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 målereglene.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen

Rapport kode: 528751

Opprettet: 01.09.2025

Utskrift: 08.09.2025



Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Premisser og forutsetninger

Premisser

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

Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600 og dens omfang.

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

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

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

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600) ikke benyttet.

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

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

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

Vurdering mot byggeår :

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

PRESISERINGER

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

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

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppdraget er et dekningsalg. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.



Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
0 stk

TG 1
3 stk

Bad - kjeller

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Kjøkken

Innredning

TG 2
20 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Entredør

Terrasser og plattinger på terreng

Markterrasse

Bad - kjeller

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 1. etg.

Overflater - Gulv

Innvendige overflater

Takoverflater

Veggoverflater

Innerdører

Kjøkken

Avløp og vannrør

Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
7 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Terrasser og plattinger på terreng

Utvendige kasser/lave boder

Bad - kjeller

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Innvendige overflater

Gulvoverflater

Radon

Radon

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG IU
1 stk

Bad - kjeller

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Claims Link AS

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Rune Kristiansen, Takstmann

Besiktigelsesdato: 01.09.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 251

Ansgar Sørli's vei 30

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 57 Aksje/Andelsnr.: 57

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 01.09.2025

Utskrift: 08.09.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300

0872 OSLO

E-post: rune@rune kristiansen takst.no

Telefon: 90923760



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Ansgar Sørli's vei 30, 0576 Oslo

Kommunnr: 0301

Kommune: Oslo

Gnr	Bnr	Lnr	Aksje/ Andelsnr
128	48	57	57

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Claims Link AS
Borettslaget / sameiets navn:	LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG
Borettslaget / sameiets nr.:	953 130 750
Forretningsfører:	OBF

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Oppdraget er et dekningsvalg. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Befaring		Nøkler er utlevert, og det var ingen andre til stede på befaringen.

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.



Bygninger på eiendommen

Lvblokk

Byggeår	Arstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1918		Utbygging av kjeller. Det er ukjent når dette er gjort.

Kommentar til bygning

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. 1918.
- Fundamentering: Antatt fundamentert til faste masser.
- Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.
- Yttervegger: Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket/slemmet tegl.
- Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon tekket med takstein.
- Etasjeskillere: Tre-bjelkelag.
- Div. skjevheter i bygget/etasjeskillere, som må forventes i bygg fra denne tiden
- Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

Fra forretningsfører:

Årsmeldingen i 2022 bemerker stort vedlikeholdsbehov for drenering rundt husene.

Styret vil jobbe med dette de neste årene.

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

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

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

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

Det utføres radonmålinger jevnlig i borettslaget. I utvalgte leiligheter.

For øvrig vises det til nyhetsbrev på lagets hjemmeside.

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

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

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

-Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse



Arealopplysninger - NS3940:2012

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

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Leilighet totalt			

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Leilighet totalt	91	

Kommentar til arealopplysninger

Det blir kun gitt opplysninger om total areal for P-rom og S-rom.
I denne boligen er i dag ingen rom benyttet som S-rom.



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etg.	44	30
Kjeller	47	
Sum:	91	30
Sum BRA:	91	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etg.	BRA-i: Entre, stue spisestue, kjøkken og wc.
Kjeller	BRA-i: Trappegang, 3 soverom, mellomgang og bad.

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 267 cm.

Takhøyde i kjeller er målt til ca. 237 til underkant bjelker i soverom med utgravet/senket gulv.

For øvrig i kjeller er takhøyde målt til ca. 200-210 cm.

Lovlighet:

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

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

Byggeforskriftene og målereglerne for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være tatt med som f.eks. et soverom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold som soverom, kontor m.m.

Så at et rom blir benevnt soverom i rapporten, betyr ikke at det automatisk er et godkjent rom.

Rom i kjeller som blir benyttet som soverom, tilfredsstiller ikke fullt ut krav til rom for varig opphold/soverom.

Vinduer er for små for å tilfredsstille lysinnslipp i et oppholdsrom.

Kjeller er i dag innredet med 3 "soverom".

Det er en rømningsvei til det fri via ett vindu. I tillegg skal det være rømning til det fri fra annet hvert soverom/ oppholdsrom.

Fra Sintef Byggforsk blad 520.391: Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu.

Rømningsvindu:

Det er i 2011 satt inn ett større vindu, som tilfredsstiller krav til et rømningsvindu.

Nærmere kontroll av lysgraven bør gjøres.

De øvrige vinduene i kjeller er for små for å tilfredsstille krav til rømningsveier, samt at de sitter for høyt oppe på vegg.

Det er tidligere innsendt en søknad for å bruke arealene. Det ble gitt ferdigattest for dette i 2024.

Ansgar Sørli's vei 30

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 57 Aksje/Andelsnr.: 57

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 01.09.2025

Utskrift: 08.09.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@rune kristiansentakst.no

Telefon: 90923760



Denne tillatelsen/ferdigattesten ble så trukket tilbake, da det var flere avvik i boligen i forhold til søknaden.

Det ble så i 2025 sendt inn en ny søknad.

Boligen er ikke ombygget/utført i henhold til denne søknaden.

Det er i tillatelse fra kommunen bl.a. opplyst følgende: De fire kjellervinduene er utvidet i høyden i for å oppnå tekniske krav. Ansvarlig søker opplyser om at endringene allerede er utført og søkes om i etterkant. Dette stemmer ikke med de faktiske vinduene, da det kun er ett vindu som er utvidet.

Ved ferdigstillelse av arbeider i kjeller er det viktig at man følger beskrivelsen i byggesøknaden/tillatelsen og til gjeldende regelverk.

I denne rapporten er avvik vurdert ut i fra vurderinger i forskrift om tryggere bolighandel, og NS 3600.

Det er derfor ikke gjort vurderinger på alle avvik/pålegg i forhold til en søknad om bruksendring etter TEK 17.



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Det er felles vann/avløps-ledninger i borettslaget.

Dette faller inn under felles vedlikeholdsansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Grunnmur

Grunnmur i støpt betong/murkonstruksjon.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking på vegg under terreng (i bod under trapp), hvor det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen med pigg.

Det ble her påvist forhøyede fuktverdier.

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring

Drenering/fuktsikring er fra byggeåret.

Denne er nå over 100 år.

Årsak / Konsekvens:

Avvik 1 gjelder registrert fukt grunnmur.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier der det ble utført hulltaking.

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

De registrerte avvik tyder på at dreneringen ikke er fungerende.

Dette skal i følge instruks, vurderes til TG-3 i rapporten.

Det vil også være kapillært oppsug fra grunnen.

Anbefalt tiltak:

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

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

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

**TG 3****Kommentar til estimert kostnad:**

Det settes derfor ingen estimert kostnad. Dette betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre drenering/fuktsikring, 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.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking: I kjeller skal det i følge gjeldende instruks, gjøres hulltaking for kontroll inne i utforede yttervegger, hvis det ikke allerede er påvist fukt i grunnmur.

Det ble gjort hulltaking i yttervegg i bod under trapp, og i det største soverommet, i hjørne inn mot bad.

Det ble her gjort fuktsøk.

Årsak / Konsekvens:

Det ble da registrert at det er fuktighet inne i de utforede kjellerveggene.

Det var mest fukt i soverommet med utgravet gulv.

Dette skal i følge gjeldende instruks, vurderes med TG-3.

I tillegg er det registrert at der benyttet plastfolie i deler av kjellerveggene.

Dette er feil utførelse, da det ikke skal være en diffusjonssperre/plastfolie i en yttervegg i kjeller.

Konsekvens: Utforede kjellervegger er alltid å anse som en risiko-konstruksjon, hvis det ikke er gjort utvendige fuktsikringstiltak.

Det kan bli råteskader i organisk materiale, som. f.eks. bindingsverk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales alltid at det benyttes fliser/gulvvarme på gulv, og åpne murvegger med pustende maling, i kjellere fra denne tiden.

Denne løsningen vil ikke stoppe fuktproblemet, men man vil da ha oversikt/bedre kontroll med forholdet.

Utforede vegger er ikke en anbefalt løsning.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et sjablongmessig kostnadsestimat på fra kr. 100.000,- til kr. kr. 200.000,- for utbedring av kjellervegger.

For kostnader til dette er veldig vanskelig å angi eksakt. Dette kan først avklares etter en mer omfattende kontroll.

Dette vil også sannsynlig omfatte yttervegger i badet.

Hvis det oppstår uforutsette forhold, kan kostnader bli høyere.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

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

Kjeller: Det er montert ett større vindu i 2011. Ellers er det dels eldre vinduer, dels vinduer fra ca. 2000.

Årsak / Konsekvens:

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.

De gamle kjellervinduene har ut i fra alder mer brukslitasje en de øvrige vinduene.

Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.

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

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

TG 2**Entredør**

Brann-klassifisert entredør i malt utførelse. Malt fyllingsdør.

Årsak / Konsekvens:

TG-2 settes for alder. Døren har kun normal brukslitasje.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning, og det er ikke behov for tiltak.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik**TG 2****Markterrasse**

Boligen har en markterrasse med utvendig adkomst.

Uteplassen er del i belegnings-stein, og dels med tregulv.

Årsak / Konsekvens:

Tregulvet har bruks/værslittasje.

Konsekvens: Tregulv har begrenset levetid. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Merk: Hvordan tregulvet er under lagringskassene, er ikke mulig å kontrollere.

Det kan derfor her være skjulte feil/skader.



TG 3

Utvendige kasser/lave boder

På uteplassen er det satt opp to kasser/lave boder.

Årsak / Konsekvens:

Disse kassene/bodene har div. skader.

Konsekvens: Det bør utføres utbedringer.

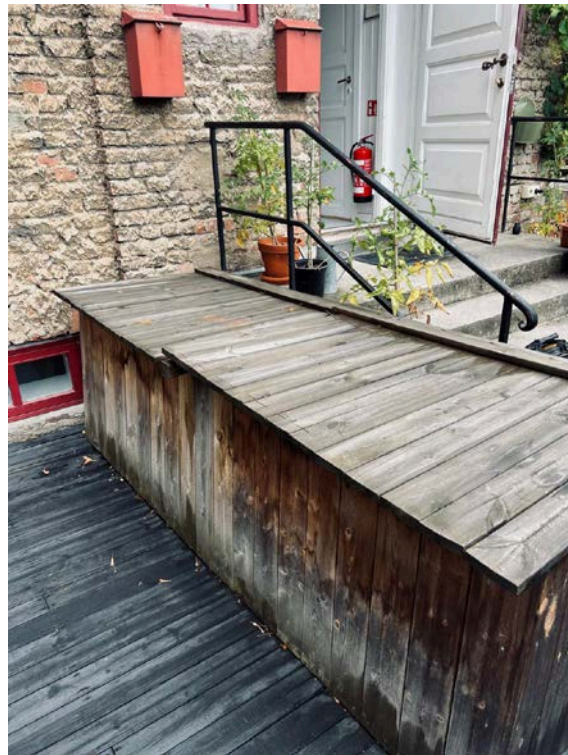
Estimert kostnad:

,-

Bilder



Uteplass



Lagringskasser

**Bad kjeller**

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad.

Det er ikke kjent når badet ble oppgradert/oppusset.

Det er heller ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av badet.

Ukjent og ufagmessig utførelse.

Rapporten blir utført med en visuell vurdering.

Konklusjon: Badet fremstår med behov for tidsmessig og omfattende oppussing/modernisering.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Fliser.

Årsak / Konsekvens:

Det er noe bom/hullyd registrert.

Konsekvens: Hvis ført det registreres bom/hullyd i enkelte fliser, kan dette forholdet utvikle seg videre.

I ytterste konsekvens kan fliser løsne helt.

TG 2**Overflater - Vegger**

Fliser.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder åpning i vegg/fliser ved avløp fra vaskemaskin.

Konsekvens: I utgangspunktet vil dette forholdet være av kosmetisk betydning hvis det er bakenforliggende membran.

Dette er i midler tid ikke bekreftet. Se punkt om membraner.

TG 1**Overflater - Himling**

Malte flater.



TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Er det fall mot sluk i dusj: Det er antydning til noe fall mot dette sluket. På gulvet for øvrig er det ikke registrert fall på gulvet.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant fliser eller gulvmembran ved dør:

Hvis det er mindre enn dette, skal dette bemerkes i rapporten.

I dette badet er det målt ca. 0 mm.

Type sluk: Plastsluk.

Er det synlig membranmansjett: Nei.

Er det klemring på sluket: Ja.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja,

Gulvmembran: Ukjent type.

Membranens alder: Ukjent.

Veggmembraner: Ukjent type.

Membranens alder: Ukjent.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Nei.

Årsak / Konsekvens:

Avvik 1:

Det er kun marginalt fall mot sluk i dusjsone.

Konsekvens: Det vil være treg avrenning til sluket etter dusjing. TG-2.

Avvik 2: Gulvet utenfor dusjen er i hovedsak flatt, uten noe fall mot sluk. I et område mot dør er det antydning til fall ut mot døren.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje i badet, kan lekkasjevann renne ut i gang og forårsake bygningsskade. TG-3.

Avvik 3: Det er ikke registrert noe høydeforskjell fra slukrist og til fliser ved dør.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje i badet, kan lekkasjevann renne ut i gangen, og forårsake bygningsskade. TG-3.

Avvik 4: Det er montert et plastsluk. Det er tegn nede i sluket at det har vært rotter som har spist seg igjennom sluket.

Dette har vært registrert i andre bygg i borettslaget.

Konsekvens: Det bør være sluk av metall for å hindre rotter i å komme inn i boligen. TG-3.

Avvik 5: Membraner:

Det er ikke kjent om det er membraner, eller hvordan arbeider med membranene i gulv og vegger er utført.

Konsekvens: Hvis det ikke er benyttet tilfredsstillende membranløsning, vil dette kunne føre til bygningsskade. TG-3.

Anbefalt tiltak:

Badet fremstår med ufagmessig utførelse, og full oppussing/modernisering, inkl. membraner og sluk m.m. må påregnes.

**Kommentar til estimert kostnad:**

Det settes et kostnadsestimat på kr 400.000 og oppover. Pris på oppussing av et bad vil være avhengig av løsninger og materialvalg.

TG 1**Avløp og vannrør**

Rør i rør opplegg. Dette er ført til et fordelerskap.

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

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

TG 2**Ventilasjon**

Er det permanent avtrekk fra badet: Nei. Det er montert en elektrisk styrt vifte.

Årsak / Konsekvens:

Bad skal ha permanent avtrekk ført opp over yttertak via kanal.
I dette badet er det montert en elektrisk styrt vifte i yttervegg.
Med denne løsningen vil det kun være avtrekk når denne ventilen er i drift.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra badet, vil det være begrenset luftutskifting i boligen.

Det er ikke etablert luftespalte i dør til bad.

Konsekvens: Det bør etableres en slik spalte i døren/terskelen, for å forbedre ventilasjonen i boligen.

Dette må i midler tid sees i sammenheng med begrenset avtrekk fra badet.

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, nedfelt servant i benkeplate, og baderomsinnredning.
Plass/opplegg for vaskemaskin.

Årsak / Konsekvens:

Det er montert innbygget klosett-sisterner for klosett.
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.
Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.
I tillegg skal innkassingen være innvendig fuksikret.

Konsekvens: Evt. lekkasje fra sisternen vil ikke bli oppdaget.

TG IU**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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 inn mot soverom. Denne vegg er i murkonstruksjon..

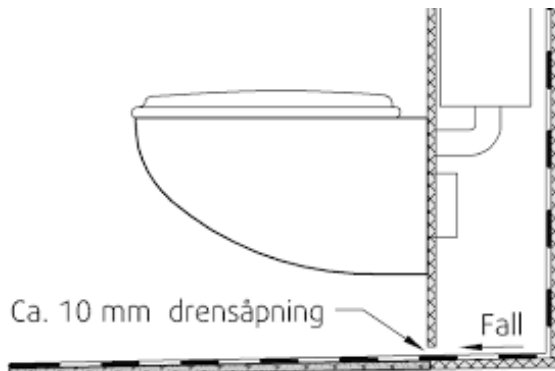
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

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.



Bilder



Vanlig måte å montere innbygget klosettsisterne.



Sluk med skade.



Ufagmessig detalj.

Toalett (ikke våtrom) 1. etg.

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser.

Årsak / Konsekvens:

Det er bom/hullyd på fliser.

Konsekvens: Det er ingen umiddelbar konsekvens, og avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning.

Overflater - Vegger

Malte flater.

Overflater - Himling

Malte flater.

Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående klosett, og servant/servantskap.



Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Takoverflater

1. etg: Malte flater. Malt panel.
Kjeller: Malt panel med synlige bjelker.

Årsak / Konsekvens:

Overflater har noe brukslitasje.

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

TG 2

Veggoverflater

1. etg: Malte flater. Tapet. Malt panel. Noe tapet i stue.
Kjeller: Malte flater. Malt murpuss. Malt panel.

Årsak / Konsekvens:

Overflater har noe brukslitasje.

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

TG 3

Gulvoverflater

1. etg: Malte tregulv. Fliser i entre.
Kjeller: Fliser. Malte fliser.

Elektrisk gulvvarme i entre i 1. etg. og i kjeller.
Gulvvarmen er ikke funksjonsteste av takstmannen, og jeg har ikke kjennskap til om disse fungerer.

Årsak / Konsekvens:

1. etg: Brukslitasje på gulvoverflater.
Noe svikt/ gyng registrert i gulv stue.

Kjeller: Her er det lagt fliser av ulik alder og type.
Det er kjerneboret flere 10 cm. hull i gulvet. I det minste soverommet er gulvet pigget opp i et lite område.
Dette har medført av gulvoverflater i alle rom er skadet.

Anbefalt tiltak:

Det vil ikke være lett å utbedre skadene, uten at det blir kosmetiske forskjeller.
Man må påregne å legge nye gulvfliser i hele kjeller-etg.
Dette omfatter da også gulvvarme. Det virker som at gulvvarmen flere steder er skadet av hullboringen.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på utbedring til ca. kr. 100.000,- til kr. 300.000,-
Dette avhenger av løsninger og materialvalg.
Det vil også sannsynlig være behov for å legge ny gulvvarme.

Kostnader til å senke gulv i resterende rommene, eller etablering av radonsperre, er ikke tatt med i dette prisestimatet.



For å få en eksakt sum, må det innhentes pristilbud fra utførende.

TG 2

Innerdører

1. etg: Hvit/formpresset dør til wc.

Kjeller: Hvite/formpressede dører. En furu fyllingsdør. En malt/glatt dør.

Årsak / Konsekvens:

Enkelte dører subber noe mot terskel/karm.

Konsekvens: Dører bør justeres.

Bilder



Gulv er pigget opp.



Det er kjerneboret hull i gulv.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Avløp og vannrør

Rør-opplegg. Kobberrør.

Årsak / Konsekvens:

Rørene er ikke klamret/festet.

Konsekvens: Vannrørene bør festes.



TG 2

Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja. Med kanal ført til yttervegg.

Er det ventil til avtrekkskanal ført over yttertak: Ja, det er ventil til lufterør i pipe.

Årsak / Konsekvens:

Å føre avtrekk ut via yttervegg, er ikke en godkjent løsning i boligblokker.
I denne type blokker, kan man kun benytte kullfilterventilator.

Konsekvens: Avtrekkskanal til yttervegg bør fjernes.

TG 1

Innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.
Ventilator.

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

Automatisk vannstopper

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

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.



Bilder



Avtreksventil til luftepipe.



Avtrekk med kanal fra ventilator og til yttervegg.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskiller i trebjekelag.

Årsak / Konsekvens:

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

I stue og kjøkken. er det målt en skjevhet på ca. 2 cm. i hvert rom. TG-2.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.
Malt utførelse

Årsak / Konsekvens:

Det bemerkes at rekkverk ikke tilfredsstiller sikkerhetskrav for fallsikring.
Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløp.
Det er lav takhøyde i nedre del av trapp i kjeller.

Konsekvens: Manglende/avvik i rekkverk/håndløper er en sikkerhetsrisiko.
Forholdene bør utbedres.



Det bør etableres bedre takhøyde i nedre del av trappen. Dette er i midler tid et tiltak som krever inngrep i konstruksjonen.

Bilder



Store åpninger i rekkverk. Manglende håndløper på vegg.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Eldre rundovn i støpejern.
Ildsted er ikke funksjonstestet av takstmannen.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder alder på ildsted.

Konsekvens: Det anbefales alltid å montere en tidsmessig/rentbrennende ovn.

Skorsteiner inne i huset

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.



Bilder



Vedovn montert i stuen.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Iht. NS3600 skal det ikke settes TG på disse punktene. Avvik skal kommenteres og fremkomme i rapporten.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Det er satt inn ett vindu i kjeller som tilfredsstiller krav til rømningsvei. Men lyskasse/lysgrav utenfor vinduet er i murkonstruksjon, og det er her ikke stor nok åpning.

Dagslysflate

Det er ikke tilfredsstillende dagslys i soverom i kjeller.

Takhøyde

Er det avvik i forhold til takhøyde. Under 220 cm. bemerkes. Ja i deler av kjeller er det takhøyde på fra ca. 200-210 cm.

**Radon**

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik**TG 3****Radon****Årsak / Konsekvens:**

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.

Selger opplyser:

«Radonmålingene som er gjennomført viser radonverdier i område +/- 150 Bq/m³. Dette er verdier under maksimalt tillatte årsmiddelverdi, men over tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. I tillegg er målingene utført utenfor anbefalte periode for målinger. Målingene vurderes derfor som usikre, og det vil være behov for å tilrettelegge for trykkreduserende tiltak jf. TEK 17, § 13-5, annet ledd, bokstav d.

Det er i tillegg usikkerhet knyttet til oppbygging av gulvene. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å kontrollere dette og hvilke tiltak som vil/kan være aktuelle. Er det f.eks ingen isolasjon i gulvene, så må også dette hensyn tas. Er det drenerende sjikt under gulvet kan det tilrettelegges for ventilering. Det anbefales at det iverksettes ytterligere undersøkelser/kontroll for å avklare dette.»

Konsekvens: Det er ikke etablert radonsperre i gulvet. For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.
TG-3 sette ut i fra de usikre målingene.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser og målinger. Målinger må gjøres innenfor de anbefalte delene av året.

Det må ut i fra resultatet av dette, gjøres vurderinger om hvilke tiltak som må gjøres.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på kr. 25.000,- Dette er for ytterligere undersøkelser.

Kostnader til utbedring er ikke tatt med, da dette avhenger av den løsningen som velges.

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 2****Vannrør (stoppekran)**

Rør-opplegg: Det er dels kobber-rør, dels rør i rør opplegg.

Hvor er fordelerskap plassert: rør i rør opplegg for bad i kjeller er plassert i mellomgang.

Blir lekkasjevann fra fordelerskapet ført til rom med sluk: Ja. Det er ført rør inn i badet.

Alder på rør-opplegg: Ukjent alder.

Hvor er stoppekran montert: Det er stoppekraner monter inne i fordelerskap.

Er stoppekran funksjonstestet: Ja.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

Vurderingen gjøres visuelt.

Årsak / Konsekvens:

Avvik gjelder ukjent alder på rør-opplegg. Det er ikke kjent når dette ble lagt opp.

Konsekvens: Røropplegg har begrenset levetid.

Nærmere kontroll av røropplegg anbefales.

Stoppekran: Det er montert stoppekraner inne i fordelerskap i kjeller. Disse sitter noe "trengt" plassert inne i fordelerskap, og er vanskelig å åpne/stenge.

Konsekvens: Ved behov for umiddelbar stenging av vannet, kan dette være vanskelig å gjøre.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Det er to steder inspeksjonssluker hvor det er synlige plast avløpsrør.

Så deler av røropplegget er byttet.

Om det er gamle vannrør i deler av kjellergulv, er ikke kjent for takstmannen.

Nærmere kontroll av røropplegg anbefales.

TG 2**Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder:

Plassering: I mellomgang i kjeller.

Alder: Fra 2010.

Er det montert automatisk vannstopper, hvis berederen står i rom uten sluk: Nei.

Kontroller el-tilkobling: Via stikkontakt.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder manglende vannstopper når bereder er plassert i rom med sluk.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje fra berederen, vil vannet ikke bli avstengt automatisk, og det kan da forårsake bygningsskade.

Kontroller el-tilkobling: Berederen er tilkobling via stikkontakt.



TG 2

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

Da denne berederen ble montert, var dette ikke et krav.

Konsekvens: Selv om forholdet ikke har tilbakevirkende kraft, anbefales det at det etableres fast el tilkobling.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Spalteventiler i vinduer.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja.

Er det avtrekksventil fra bad: Nei. Det er en elektrisk drevet ventil i yttervegg.

Er det luftespalte i dør til bad: Nei.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

Årsak / Konsekvens:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

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

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

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

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

I det ene soverommet er det en åpne ventil til luftepipe.

Konsekvens: Det er ikke en god løsning å ha avtrekk fra et soverom, da "forurenset"/brukt luft fra etasjen for øvrig, blir trukket inn i dette soverommet.

Anbefalt tiltak:

Det bør gjøres undersøkelser/utbedring av ventilasjonen i boligen.

Det er generelt begrenset ventilasjon i disse byggene.


Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

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

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i felles trappegang.

Sikringer: Automatsikringer.

Hva som er utført av arbeider på el anlegg, og når dette er gjort, er ikke kjent for takstmannen. Hvem som har utført arbeidene er heller ikke kjent.

Spørsmål til eier er ikke utfyllt, da selger ikke har kjennskap til boligen.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?		
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)		



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?		

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	Så langt jeg kunne se visuelt, var det ingen avvik.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

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

Avvik som utløser TG-2: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider. Det er heller ikke kjent når eller hvem som har utført el arbeider.

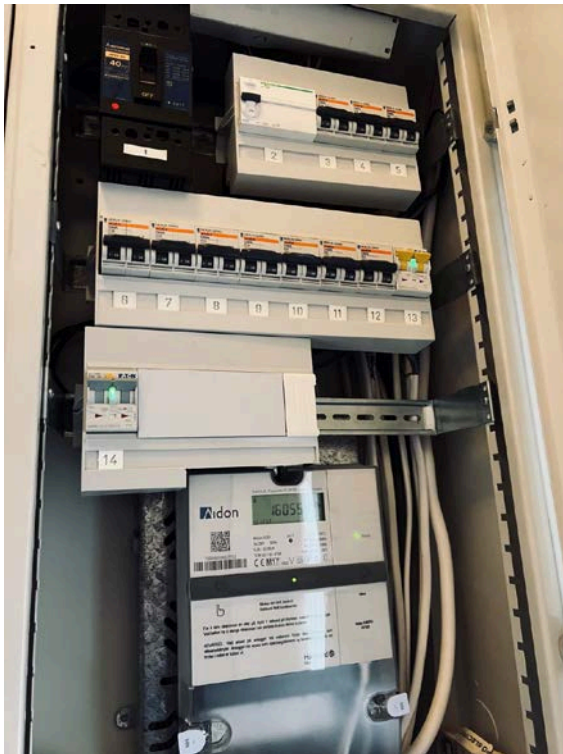
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.

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



Bilder



Sikringskap

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	Røykvarslere var demontert.
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Nei	Det er et vindu i kjeller, med utvendig lysgrav er for liten for å tilfredsstille krav til rømningsvei.
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

Ansgar Sørli's vei 30

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 57 Aksje/Andelsnr.: 57

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 01.09.2025

Utskrift: 08.09.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 3

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Årsak / Konsekvens:

Det mangler røykvarslere i boligen. Disse var demonter på befaringsdagen. Dette forholdet skal bemerkes med TG-3 i rapporten.

Anbefalt tiltak:

Det må monteres forskriftsmessige røykvarslere i boligen.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på kr. 5.000,- for å montere brann/røykvarslere. Kostnader til montering av ytterligere brann/slukkesystemer som f.eks. sprinkleranlegg, er ikke tatt med her.

Ansgar Sørlies vei 30

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 57 Aksje/Andelsnr.: 57

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 01.09.2025

Utskrift: 08.09.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Mandalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



Signatur

Signatur

OSLO - 08.09.2025

Sted - Dato

RUNE KRISTIANSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250143	
Selger 1 navn	
Advokat Kirsten Gjermstad	
Gateadresse	
Ansgar Sørli's vei 30	
Poststed	Postnr
OSLO	0576
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Scor og NewLine Forsikringsselskaper	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1006250143

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se vedlagte dokumentpakke.

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: 1006250143

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Advokat Kirsten Gjermstad	8e3285dcf2ca8ceeb6862 69f230672bc0fc8db2e	27.08.2025 11:25:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250143

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 27.08.25 Side 1 av 4



Borettslaget Lille Tøyen Hageby	Vår ref.:	18/57
Ansgar Sørli's vei 30	Type:	Frittstående borettslag
0576 OSLO	Eiere:	Claims Link AS
Organisasjonsnr: 953 130 750	Andelsnr:	57

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 467

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	333
	Felleskostnader	2 731
	Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber	403

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	35 652	Gjeld siste årsoppg.	55 769
Klient ajourf. lån:	14 027 449	Klient gj. s. årsoppg.	21 942 409

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987151393, Svenska Handelsbanken AB NUF

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.08.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 227

Saldo per 27.08.2025: 14 027 449

Andel av saldo: 35 653

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gunn Heggelund

Adresse: Hellinga 11 A

Postnr/-sted: 1151 OSLO

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

Webside: www.lilletoyen.no

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 27.08.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	55 769	Andre inntekter:	1 648
Annen formue:	24 204	Utgifter:	2 214		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	57	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1918

Gårds/bruksnr: 128/48

Bygningstype: Gruppebolig

Feste/eiet tomt: Festet

Tomteareal: 54563.7

Årlig festeavgift: 742 060,00

Avg. reguleres: 01.11.2031

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 27.08.25 Side 2 av 4



Borettslaget Lille Tøyen Hageby
Ansgar Sørliens vei 30
0576 OSLO

Vår ref.: 18/57
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Claims Link AS

Organisasjonsnr: 953 130 750

9: Forsikring

Forsikret i: FREMTIND FORSIKRING AS Polisenr: 2209332

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1918	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	018-009	P-rom	42
Ansiennitetsregler:	0 - Felles forkjøpsrett				
	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

FELLESKOSTNADER:

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

VAKTMESTER

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

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

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

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

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

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

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

TV OG BREDBÅND

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

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

PARKERING

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

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

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

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

Borettslaget Lille Tøyen Hageby	Vår ref.:	18/57
Ansgar Sørliens vei 30	Type:	Frittstående borettslag
0576 OSLO	Eiere:	Claims Link AS

Organisasjonsnr: 953 130 750

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

OPPMÅLINGSMETODE:

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

HUSDYR

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

EIENDOMMEN

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

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

VEDLIKEHOLD

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

FORSIKRING

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

FORKJØPSRETT

Ved leiligheter til salgs vil dette publiserer på www.lilleyoyen.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 røykvarsler og slukkeutstyr er eierens ansvar.

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

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

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

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

ELEKTRONISKE NØKLER

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

Nøkkel sendes leietaker av vaktmester, og det settes en tidsramme på hvor lenge nøkkelen fungerer. Alle som skal leie melkebutikken må laste ned appen unlock (<https://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.

BRUKSOVERLATING

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

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 227,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 1355,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 215,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er 1270,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 1401,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 630

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 27.08.25 Side 4 av 4



Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Vår ref.: 18/57

Ansgar Sørli's vei 30

Type: Frittstående borettslag

0576 OSLO

Eiere: Claims Link AS

Organisasjonsnr: 953 130 750

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 2779,-

Annen informasjon:



Katrine Håtuft Høylandskjær <katrine@oslo-advokatkontor.no>

Fwd: 202461329 - Vedrørende ferdigattest

1 e-post

6. mars 2025 kl. 14:14

Til: katrine@oslo-advokatkontor.no

Kopi: [REDACTED]

Hei.

Jeg videresender deg mailen vi sendte til kommunen der vi påpeker avvikene i søknad om bruksendring. Saksbehandler bekrefter å ha mottatt den, og neste steg blir å be om en redegjørelse fra arkitekt.

----- Videresendt e-post -----

Fra: [REDACTED]

Dato: tir. 4. mar. 2025 kl. 21:02

Emne: 202461329 - Vedrørende ferdigattest

Til: <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>

Kopi: <katrine.stoa@pbe.oslo.kommune.no>

Hei,

Viser til samtale med saksbehandler Katrine Støa på telefon tidligere i dag om ferdigattest på saksnummer: 202461329

Jeg og min kone har kjøpt den aktuelle leiligheten der det foreligger ferdigattest fra 11.12.2024. Vi har blitt oppmerksomme på flere forhold der grunnlag (tegninger og redegjørelser) ikke samsvarer med faktiske forhold. Vi ber om at kommunen gjør en vurdering av om dette vil påvirke gyldigheten av den utstedte ferdigattesten.

Videre følger en oppsummering av opplysningene vi oppfatter som feilaktig oppgitt i søknaden:

1. Rømningsveier

a. Søknaden beskriver i følgebrev og snittegning at det er fastmonterte trinn én meter under vinduer. Slike trinn er ikke til stedet. Viser til bilder av kjeller i leilighet i vedlagt salgsoppgave.

b. Vi mistenker at vinduene ikke oppfyller krav til rømningsvei. Dette kan vi per nå ikke dokumentere da vi ikke har mottatt eksakte vindusmål. Vi har imidlertid fått innsyn i tidligere prospekt fra da boligen lå ute for salg høsten 2024 (før ferdigattest forelå), der takstmann presiserer at kravene til rømningsveier og lysinnslipp ikke er oppfylt. Følgende er beskrevet:

«Kjellervinduer har krav om minimum fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, samtidig må summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter. Skal et kjellervindu brukes som rømningsvei, må det for eksempel ha minst 70 cm høyde om det har en bredde på 80 cm for å være godkjent. I tillegg til krav om mål må det også være enkelt å nå opp til vinduet, derfor må lengden fra gulvet og opp til nederste kant på vinduet ikke overstige én meter.

Ovennevnte resulterer i at slik boligen står idag, tilfredsstill den ikke kravene til rømning og lysinnslipp (sistnevnte i enkelte rom).»

Viser til takstmanns bemerkelse på side 13 i vedlagt prospekt for bruksendring, samt bilder som viser at det ikke er gjort endringer/tiltak vedrørende rømningsveier mellom salgsoppgave før og etter bruksendring.

2. Radon

a. I søknad er det opplyst i redegjørelse og snitt om at det er lagt radonsperre i form av membran og isolert under gulv i kjeller. Det nevnes også at det er foretatt målinger i etterkant, med tilfredsstillende grenseverdier på under 100 bq/m³.

Viser til takstrapport og egenerklæring fra selger i salgsoppgaven, der det står at det ikke foretatt hverken radonmålinger eller tiltak mot radonstråling.

3. Romhøyde

a. Det er ikke samsvar mellom søknadstegning og faktisk romhøyde. I søknad er det oppgitt romhøyde på 2,4 m i kjeller. Takstmann har målt romhøyde på 2,36 fra gulv til *overkant* av konstruksjon (mellom takbjelkene). I ett av rommene er det montert himling, som medfører en ytterligere reduksjon i romhøyde.

Viser til målinger og bilder anført i salgsoppgaven.

4. Dagslys/lysinnslipp

a. Viser til punkt 1b, der takstmann i forrige salgsoppgave bemerker at krav om lysinnslipp ikke er tilfredsstilt i alle rom.

5. Boder

a. Leiligheten disponerer én ekstern bod, som i takstrapport er oppmålt til 2 m2 målbart areal. I følgebrev er det oppgitt et målbart areal på 2,5 m2. I øvrig bodregnskap har ansvarlig søker i sine tegninger definert et åpent klesskap som omsluttet bodareal på 2,5 m2, og et bodareal under trapp som ikke oppfyller krav til målbart areal.

Viser til arealer i takstrapport og bilder i vedlagt salgsoppgave.

Mvh,
Anna og Kristoffer Sekkelsten

Vedlagt:
Salgsoppgave
Prospekt før bruksendring



Prospekt før bruksendring.pdf



Salgsoppgave.pdf
20237K

From: "Katrine Håtuft Høylandskjær" <katrine@oslo-advokatkontor.no>
Sent: Wed, 12 Mar 2025 08:45:03 +0100
To: "PBE Postmottak" <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>
Cc: [REDACTED]
Subject: Saksnr. 202461329 - Ulovlighetssak
Attachments: 2025-03-07 - Notat vedr. avvik ift. byggesak, Solholm.pdf

Hei,

Undertegnede representerer kjøperne av boligen, [REDACTED]

Vedlagt følger en teknisk beskrivelse av avvik ved boligen som er utarbeidet av selger. Det bemerkes kort at denne ikke vurderer avvikene som angår dagslys/lysinnslipp og bod. Det fremgår ikke av saksinnsyn om denne er dere i hende og den oversendes dere derfor her nå i forbindelse med ulovlighetsoppfølgingen.

Denne rapporten viser også med all tydelighet at selger og arkitekt, med viten og vilje, har gitt feil opplysninger til kommunen i forbindelse med søknad om ferdigattest 29.10.2024.

I tillegg ventes en ytterligere fagkyndig vurdering som er under utarbeidelse fra kjøpers side. Denne vil også oversendes så snart den foreligger.

Mine klienter skal etter avtalen overta boligen den 1. april, men det råder selvsagt stor usikkerhet til denne overtakelsen da samtlige soverom ikke per i dag har lovlig opphold. Det må legges til at det er en familie på fem, hvorav samtlige av barna er under skolealder, som har kjøpt boligen. I påvente av løsning har mine klienter heller ikke solgt sin nåværende bolig. I denne anledning ber jeg om svar på når det kan forventes en beslutning fra kommunens side vedrørende om ferdigattesten skal trekkes eller ikke?

Hører fra dere!

Med vennlig hilsen

Katrine Håtuft Høylandskjær | Senioradvokat MNA
+47 975 60 060 | [Oslo Advokatkontor AS](https://osloadvokatkontor.no)



Denne e-posten kan inneholde fortrolig informasjon. Dersom du ikke er rette mottaker, ber vi deg vennligst om å informere avsender og slette e-posten.



Arkitekt MNAL Harald Krokstrand
Revefaret 11B, 0491 Oslo
Mob. 9939 6990
Org. nr. 819 661 952 Mva.

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

Vår dato: 12.03.2025
Vår ref: 2025028hk

Deres dato: 07.03.2025
Deres ref.: 202461329

Sendes: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Deres saksnr. 202461329 – Tilbakemelding på mottatt merknad vedr.:

ARBEIDSSTED: Gnr. 128 Bnr. 048, Ansgar Sørli's vei 30
TILTAKSHAVER: [REDACTED], Ansgar Sørli's vei 30, 0576 Oslo
ARBEIDETS ART: Søknad i ettertid: Bruksendring - Fasadeendring
SØKER: Arkitekt MNAL Harald Krokstrand, Revefaret 11B, 0491 Oslo

Det vises til henvendelse fra etaten av 07.03.2025 som viser til mottatt merknad fra kjøper av ovennevnte bolig som beskriver avvik mellom opplysninger gitt i byggesaken og realiteten.

Vi er orientert om at kjøper av leiligheten; arkitektene [REDACTED] av ulike grunner ønsker å heve kjøpet og tilbakeføre eierskapet til boligen til [REDACTED]

Før jeg går inn på enkelthetene i saken, ønsker jeg å presisere at kjøper er bygningskyndig og har kjøpt et oppussingsobjekt i en mer enn 100 år gammel bygning. Det notatet som kjøper har utarbeidet, gir inntrykk av at boligen er kjøpt usett av ukyndige personer. Dette er ikke tilfelle.

Kjelleren er sansynligvis innredet på slutten av 1980 tallet eller begynnelsen av 1990-tallet uten forutgående byggesøknad. Deler av kjelleren bærer preg av mange års bruk og noe mangelfulle håndtverkskvaliteter ved deler av utførelsen. Eier har bodd i leiligheten i 14 år før de ifbm. salgsprosessen oppdaget at bruksendringen ikke var omsøkt og godkjent. Mitt oppdrag har vært å «melde utført tiltak i ettertid» før salget ble gjennomført. Salgsprospektet som ligger til grunn for salget, målbærer ikke at objektet holder nybyggsstandard, men tilkjenner at man kjøper et oppussings-objekt. Takspapirene som følger salgsprospektet henviser tvert i mot til at boligen har vesentlige mangler målt mot dagens standard og forskriftskrav.

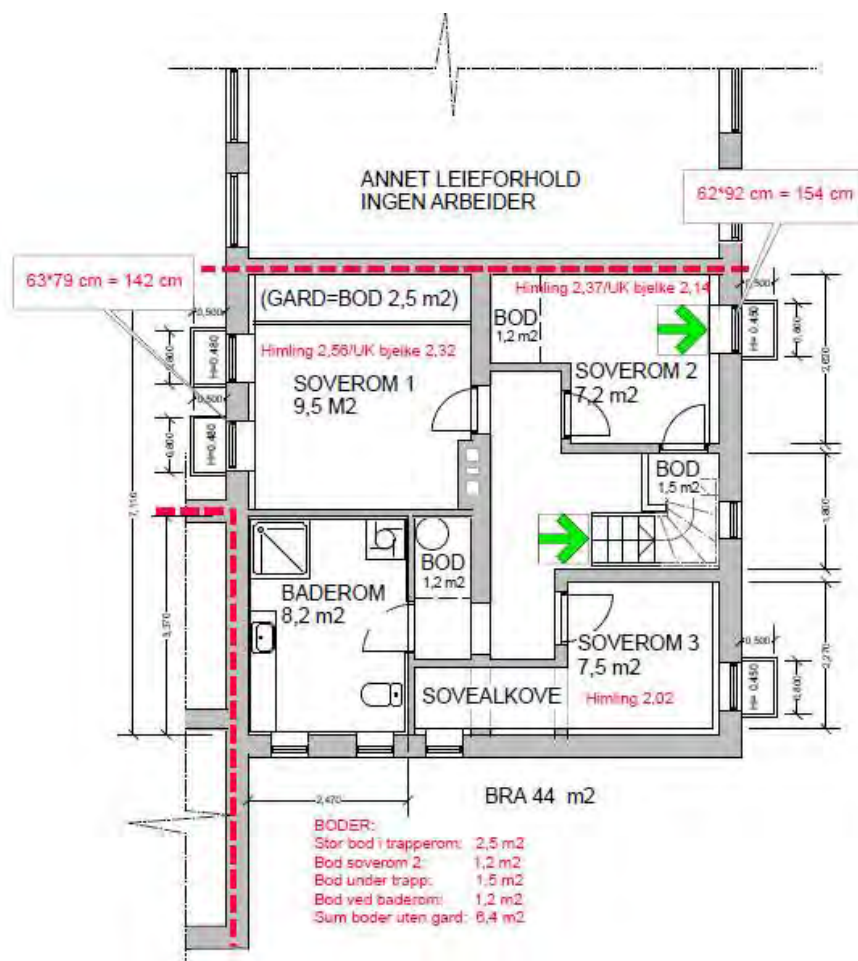
Følgende mangler er anført i kjøpers notat:

1. Rømningsveier
2. Radon
3. Romhøyde
4. Dagslys
5. Boder



Org. 819 661 952 mva - Mob. 9939 6990 - e-post: harald.krokstrand@gmail.com

Jeg vil forsøke å besvare ovenstående forhold punktvis i det følgende.



Plantegning av kjelleretasjen med anførte ettermålte avstander og størrelser.
Tallene kommenteres i de påfølgende aktuelle punkter.

01. Rømningsveier.

Det er utarbeidet brannkonseptnotat for tiltaket. Det forutsettes der at primær rømningsvei fra kjeller er intern trapp til 1. etg. og at sekundær rømningsvinduer er kjellervinduer.

Kjellervindu i soverom 2 (konf. vedlagt tegning) tilfredsstiller krav til rømning, mens kjellervinduer i soverom 1 og 3 mangler 8 cm i sum for målte lysmål, for å kunne tilfredsstille forskriftskravet. Kjellervinduene som benyttes ved fasadeendringer på Lille Tøyen er preakseterte elementer og ble opprinnelig innkjøpt via borettslagets anviste leverandør. Byantikvares godkjenning har hele tiden forutsatt at vindusbredden ikke skal endres, men at utvidelse må skje i nedkant.

Det viser seg at de danskproduserte vinduene fra de første leveransene på 1980/90-tallet, hadde langt bredere karmen enn normale norskproduserte vinduer, slik at lysmålet ble mindre enn foreskrevet. Dette ble oppdaget og vindusstørrelsen ble korrigert i senere leveranser ved at vinduene ble produsert 10 cm høyere og utsparingen gjort tilsvarende dypere.

Alle vinduene i angjeldende kjeller ble ikke kontrollmålt, da det ble forutsatt at vinduene var like.

Etter at dette avviket er oppdaget, er det bestilt et nytt kjellervindu som rømningsvindu gjennom borettslagets driftsleder med tilstrekkelig lysmål. Vinduet er underveis og vil bli skiftet for selgers regning. Fastmonterte trinn under brystning er anvist i vårt brannkonsept. Ansvarlig foretak for Kontroll av utførelse har forklart at det ved kontrollbefaring var fastmontert møblering under vinduene som muliggjorde enkel utstigning og som ble godkjent som erstatning for fastmontert trinn. Møbleringen er fjernet ifbm. salget. Selger opplyser at trinn vil bli ettermontert.



IV Tilrettelegging for rømning og redning

§ 11-13. Utgang fra branncelle

(1) Fra en branncelle skal det minst være én utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller én utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder.

[Veiledning til annet ledd](#) ▾

(3) Brannceller som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst én utgang fra hver etasje. I byggverk i risikoklasse 1, 2, 3 og 4 kan utgangen fra disse planene, utenom inngangsplanet, være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning. I branncelle i byggverk i risikoklasse 4 uten krav om heis, kan øverste plan ha utgang via nærmeste underliggende plan dersom det installeres automatisk brannslukkeanlegg i branncellen.

Tek 17 §11-13 pkt. 3 angir at det skal «være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning».

Antallet er ikke spesifisert her, men andre bestemmelser angir at annet hvert rom skal ha rømningsvindu.

2. Radon

Det er opplyst at det er etablert radonsperre i gulvene. Gulvene har i dag belegget av klinkerfliser og keramiske fliser som i seg selv er en effektiv radonsperre. Opplysningene om at det er lagt radonsperre under belegget har ikke latt seg verifisere og dokumentere. Måling av radonverdiene pågår for tiden og burde vært gjennomført før søknad om bruksendring, hvis man hadde hatt mistanke om forhøyde verdier. Det fremgår i salgsprospektet at det ikke er gjort radontiltak i selgers botid. Driftsleder for Borettslaget; Marius Iltad opplyser at det er gjort radonmålinger for tilstøtende hus som viser verdier under 100 bq. NGOs kartgrunnlag viser at det ligger en rygg av skiferfjell (radonholdig) under deler av bebyggelsen på Lille Tøyen. Den omsøkte og aktuelle bygningen ligger ikke i nærheten av denne fjellryggen, men over et område med fast radonfattig stolpeleire. Resultat av radonmålingen vil bli ettersendt så snart den foreligger.

3. Romhøyde

Kjøper anfører at romhøydene ikke samsvarer med tegninger som anviser 2,4 m. Kontrollmåling viser følgende.

Soverom 1: UK himling = 2,57 m / UK synlige bjelker = 2,33 m

Soverom 2: UK himling = 2,37 m / UK synlige bjelker = 2,13 m

Soverom 3: UK himling = 2,02 m

Vi mener at soverom 1 og 2 tilfredsstiller forskriftskravet. Et avvik på 3 cm i forhold til kravet på 2,40 m må anses som uvesentlig i et 100 år gammelt hus, og vi kjenner ikke noen praksis for at krav til romhøyde har vært gjenstand for «millimetermåling.»

Tek 17 §12-7 Pkt. d lyder: «Deler av rommet kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.» Videre: «Det er ikke satt noen grense for hvor store deler av rommet som kan ha lavere høyde».- Synlige takbjelker under himlingen påvirker ikke rommets tiltenkte funksjon.

Soverom 3 ligger under tidligere og opprinnelig felles kjellertrapp og pga. isolasjonskravet ifbm. brann- og lydskille, er dekkekonstruksjonen over rommet tykkere enn for øvrig og romhøyden lavere enn tillatt. TEK17 §12.7, tredje ledd lyder: «For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 01.07.2011 må romhøyden være minimum 2 m». Det burde mao vært søkt fravik for forholdet, eller rommet burde vært omsøkt som tilleggsdel hvor man med rette kunne ha omsøkt bruksendring til hoveddel senere med henvisning til §12.7, tredje ledd. Departementet har i et svarnotat til en tilsvarende sak bekreftet at en fremgangsmåte som sist nevnt ikke er lovstridig. Ved å senke gulvnivået i rommet for takhøyde 2,4 m, ville man av erfaring kommet i konflikt med grunnvannsspeilet på området og utsyn og dagslys ville blitt vesentlig dårligere. Ut fra en samlet vurdering, har vi vurdert romhøyden som akseptabel, men er åpne for at rommet nedvurderes til tilleggsdel eller at det søkes om fravik i ettertid. Taksrapporten som følger salgsprospektet nevner forøvrig at rommet har lav takhøyde.



4. Dagslys/lysinnslipp

Det er gjennomført dagslysberegninger for boligen som viser at også kjelleren tilfredsstiller forskriftskravet på minimum 2% dFo, dog med lav margin. Konf. vedlegg F4 i byggesøknaden. Det er imidlertid anført i dagslysberegningen at gjennomsnittlig dagslysfaktor er svært høy i boligens primære oppholdsrom i 1. etg. Her er dagslysfaktoren henholdsvis 4,73 – 4,79 og 4,83 %. Det er forøvrig kommentert at det er begrenset dagslys i kjelleretasjen i taksnotatet som var en del av salgsprospektet. All den tid boligen ikke er kjøpt usett av kjøper, burde ikke mangelfullt dagslys i kjeller vært anført som mangel eller fravik ved boligen.

5. Boder

TEK17 §12-10 bestemmer at boliger større enn 50 m² skal ha 5 m² boder. Takstmannen har ifbm. sin takstrapport målt den eksterne boden i trapperommet, som vi har angitt til 2,5 m², til 2 m² fordi mye av bodarealet har skrå himling under trappa til 2. etg. Kjøper er også uenig i at 2,5 m² garderobe i soverom 1 kan innregnes som bodareale. Vi ser i det følgende bort fra disse arealene.

Vi får da følgende arealoppstilling (Konf. plantegning på side 2 i denne redegjørelsen)

Ekstern bod i trapperom:	2,0 m ²
Bod i soverom 2:	1,2 m ²
Bod under trapp:	1,5 m ²
<u>Bod utenfor vaskerom:</u>	<u>1,2 m²</u>
<u>Sum boder:</u>	<u>5,9 m²</u>

Arealet mellom trapp til kjeller og soverom 2 kan i tillegg utnyttes som bodareale.

Vår konklusjon er at vi opprettholder påstanden om at boligen har tilstrekkelig bodareale.

§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass

(1) Boenheten skal ha tilstrekkelig og egnet plass for oppbevaring av klær og mat.

Veiledning til første ledd ^

Preaksepterte ytelser

1. Kjøkkenet må ha tilstrekkelig plass til oppbevaring av mat, og minimum plass til kjøleskap og oppbevaringsplass for tørrmat.

(2) Boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m² BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. For boenheter inntil 50 m² BRA skal arealet være minimum 2,5 m² BRA.

Avslutningsvis står man tilbake med et påvist fravik som gjelder romhøyde i soverom 3. Kommunen må vurdere om fraviket er av mindre betydning eller om det anses som så vesentlig at ferdigattesten må trekkes tilbake. Vi ber i så fall om anledning til å søke fravik for forhold eller konferere med selgers representant om rommet kan nedgraderes til tilleggsareale/bod.

Med vennlig hilsen



Harald Krokstrand



**SB Takst AS**

Tlf.: 93 82 51 01/97 12 32 27

E-Post: post@sbtakst.no

stian@sbtakst.no

rolf@sbtakst.no

Org.nummer: 932 446 952

Reklamasjonsrapport.

Dato for befaring:	13.03.2025
Rapportdato:	21.03.2025
Tilstede under befaring:	Stian Broeng med flere.
Kunde:	Anna Sekkelsten.
Eiendom:	Gnr. 128, bnr. 48
Adresse:	Ansgar Sørli's vei 30, 0576 OSLO
Rapport utarbeidet av:	Stian Broeng
Sidemannskontroll:	Rolf Anders Stranna
Utstyr bruk under befaring:	
Kopi til:	
Vedlegg:	

Oppdrag:

Etter anmodning fra Anna Sekkelsten har SB Takst AS v/ takstingeniør Stian Broeng vurdert ulike forhold i leiligheten.

Dette for å:

1. Vurdere omfang og årsak til feil i bygningen.
2. Anbefale tiltak for utbedring i henhold til referansenivå.
3. Gi skjønnsmessig vurdering av kostnader til utbedringsarbeider.

Takstmannens Rolle:

Uavhengig.

Takstmannens opplysningsplikt:

I henhold til etiske retningslinjer i Norsk takst, er takstmann pålagt å uttale seg om egen rollen i forbindelse med et oppdrag. Takstmannen er i dette oppdraget en ekstern takstmann. En ekstern takstmann er ikke ansatt hos oppdragsgiver, og har heller ikke eierandeler i oppdragsgivers firma. Takstmannen oppfyller kravene til uavhengighet etter reglene til Norsk Takst. En takstmann er ikke uavhengig dersom minst 20 % av den totale takseringsrelaterte omsetningen til takstmannen/takseringsforetaket de siste 24 månedene kommer fra samme oppdragsgiver

Referanser:

Relevante Sintef detaljblader.

Tekniske forskrift til plan- og bygningsloven, TEK.

Beslektede problemstillinger.

Takstingeniørens observasjoner under befarings, samt praktisk erfaring.

Forutsetninger:

Skjønnsmessig vurdering av kostnader er basert på timepris kr 740 for snekker/tømrer (priser er oppgitt eks.mva.)

Anbefalte tiltak blir godkjent av offentlige myndigheter.

SB Takst AS tar ikke standpunkt til erstatningsspørsmålet eller skyldspørsmålet.

Vurderte forhold:

A. Beskrivelse	4
1. Bruksendring.	4
a. Bruksendring.	4
b. Vinduer i kjelleretasje. Dagslys og rømning.	9
c. Fri høyde i trapp ned til kjeller.	13
d. Økt brannklasse i forbindelse med bruksendring.	15
2. Bad kjeller.	17
a. Bad kjeller.	17
B. Totaloversikt skjønnsmessig vurdering av kostnader.	21

A. Beskrivelse

1. Bruksendring.

a. Bruksendring.

Beskrivelse.

Det er søkt bruksendring for deler av leiligheten. Rom i kjelleretasje ble bruksendret i oktober 2024, det ble gitt ferdigattest på tiltaket i 11.12.2024. Det foreligger opplysninger i saken at tiltaket er utført tidligere, men det er ikke kjent når innredning av kjeller er utført. Uavhengig av dette er det krav i gjeldene teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, TEK 17 som må oppfylles ved søknad om bruksendring. Dette er fordi bruksendringen ble søkt om i 2024.

TEK 17 § 1-2, åttende ledd omhandler hvilke forskriftskrav som er gjeldende, og hvilke bestemmelser i forskrift det er gitt unntak fra. Etter § 1-2, åttende ledd gjelder krav i forskriften med unntak av § 12-2, § 12-9, § 12-10 annet ledd, § 13-5 annet og tredje ledd, § 13-8 og § 14-2 til § 14-5. Samtidig må en se på hva som er søkt om og godkjent i søknaden for bruksendring.

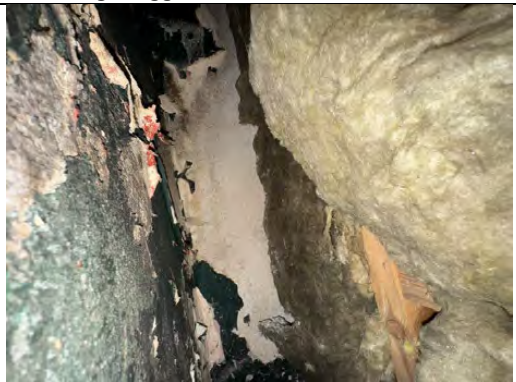
Fukt i kjeller.

Krav i TEK 17 vedrørende fukt er det ikke gitt fritak for i etter TEK § 1-2. Det betyr at alle krav i §13-9 Generelle krav til fukt, § 13-10 Fukt fra grunnen, § 13-11 Overvann, § 13-12 Nedbør og § 13-13 Fukt fra inneluft er gjeldene. I tillegg til alle andre krav det ikke er gitt unntak fra. Vesentlig for bruksendring i dette tilfellet er § 13-10 Fukt fra grunnen, § 13-11 Overvann, § 13-12 Nedbør.

I kjeller etasje er det funnet fukt under tilstandsvurdering, se utklipp fra tilstandsrapport under.

Utklipp fra tilstandsrapport.	
10.2 Rom Under Terreng <i>Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'</i> Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng. Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor. Kontrollerte punkter hadde ikke unormale utslag på fukt. Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Det ble utført hulltaking på vegg under terreng (i bod under trapp), hvor det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen med pigg. Det ble her påvist forhøyede fuktverdier. Hullet ble tettet med blendløkk.	Grunnforhold og drenering: Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Grunnmur i naturstein/tegl, antatt fundamentert til fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Siden det etter TEK 17 § 1-2 ikke gis unntak for krav som omhandler fukt skal fuksikring utføres ved bruksendring. Siden dette ikke er utført er tillatelse til bruksendring gitt på feil grunnlag. Det er påvist forhøyede fuktverdier konstruksjonen, og konstruksjonsfeil. Det er avdekket at det er dampspærre på vegg, det skal ikke være dampspærre på vegger under terreng siden det er risiko for fuktansamling i vegg. I forbindelse med søknad om bruksendring skulle det derfor ha blitt utført tiltak med fuksikring.

 1.1 Kontroll inne i inspeksjonsluke mot grunnmur.	 1.2 Dampsperre på vegg, det skal ikke være dampsperre på vegger under terreng siden det er risiko for fuktansamling i vegg.
 1.3 Avflassing av maling på betong er et tegn på fukt i betongen.	 1.4 Avflassing av maling på betong er et tegn på fukt i betongen.
	1.5 Dampsperre på vegg, det skal ikke være dampsperre på vegger under terreng siden det er risiko for fuktansamling i vegg.

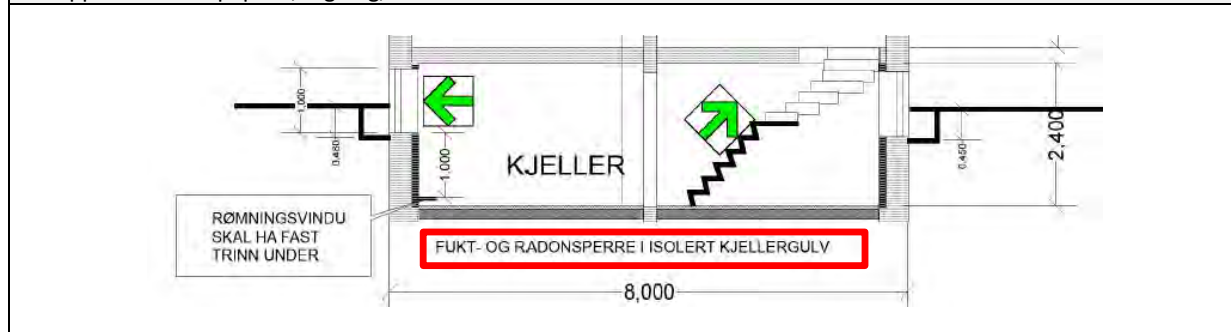
Radon.

Det er etter TEK 17 § 1-2, gir unntak fra TEK 17 § 13-5, annet og tredje ledd. Det er ikke gitt unntak fra § 13-5 første ledd, som sier: *I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m³.*

Radonmålinger skal utføres i vinterhalvåret i perioden mellom midten av og oktober og midten av april, og målinger skal foregå over et tidsrom på minst to måneder i henhold til DSA (Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet) sine anbefalinger. DSA angir at det skal måles i minst to oppholdsrom. Viser til ytterligere redegjørelse for utførelse av måling fra DSA: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Det er det opplyst i søknad om bruksendring at gulv i kjeller er utført med radonsperre. Siden det ikke er utført radonmåling, og ikke er utført tiltak med radonsperre er bruksendring søkt om på feil grunnlag.

Utklipp fra søknadspapirer, tegning, Snitt A-A



Det vil si at det er oppgitt feil informasjon i forbindelse med søknad om bruksendring.

Utklipp fra tilstandsrapport.

Radon Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger. I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak. Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.	Vurdering av avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger. Konsekvens/tiltak • Det bør gjennomføres radonmålinger. For å lukke avviket må det fremlegges radonmålinger uten negative avvik. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
Utklipp fra egenerklæring: 21 Er det foretatt radonmåling? ☒ Nei ☐ Ja	

I tilstandsrapporten er det opplyst at det ikke er utført tiltak med Radon, og at det heller ikke er utført radonmålinger. Det vil si at eier har hatt kjennskap til at det ikke er utført radonmålinger, mens de samtidig har sendt en søknad igjennom ansvarlig søker som handler på vegne av dem hvor det står at det er gjort tiltak for radon.

Tiltak.

Søke bruksendring på nytt.

Drenering utvendig.

Fjerne fuktsperre i vegg utvendig.

Konklusjon.

Det er gitt feil opplysninger i søknad om bruksendring, det er opplyst at tiltaket er utført med radonsperre, men det i realiteten ikke er utført målinger og det ikke er utført tiltak mot radon. Det er ikke gitt unntak fra § 13-5 første ledd, hvor det er krav om at i bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m³. TEK 17 § 1-2 gir ikke unntak om bestemmelser som omhandler fukt er bruksendring innvilget på feil grunnlag. Det er funnet fukt i konstruksjoner i rom under terreng, og det er ikke utført tiltak med fuktsikring av konstruksjoner i forbindelse med bruksendring.

Forskrifter.

Referanse for vurdering av forholdet er tekniske forskrift til plan- og bygningsloven, TEK 17.

Kapittel 1 Felles bestemmelser

§ 1-2. Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak

(8) For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en boenhet gjelder krav i forskriften med unntak av § 12-2, § 12-9, § 12-10 annet ledd, § 13-5 annet og tredje ledd, § 13-8 og § 14-2 til § 14-5. Bestemmelsen omfatter bare bruksendring av rom som har tak, vegg eller gulv direkte mot hoveddel i boenheten. Bestemmelsen gjelder kun bruksendring i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 1. juli 2011.

[Veiledning til åttende ledd](#)

[Veiledning til åttende ledd](#)

Bestemmelsen gir unntak fra enkelte av kravene i forskriften ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt, innenfor en boenhet i bolig.

Unntakene gjelder ved bruksendringer i boliger som ble oppført før TEK10 trådte i kraft, det vil si boliger der det ble søkt om oppføring før 1. juli 2011.

Unntakene gjelder bare bruksendring innenfor samme boenhet.

Bestemmelsen gir unntak fra

- krav om tilgjengelig boenhet i § 12-2
- krav til bad og toalett i § 12-9
- krav til sportsbod i § 12-10 annet ledd
- krav om radonsperre og tilrettelegging for tiltak i grunnen etter § 13-5 annet og tredje ledd
- krav til utsyn i § 13-8, og
- krav til energieffektivitet mv i §§ 14-2 til og med 14-5.

Unntaket fra kravet til bod i § 12-10 fører til at det ikke er konkrete minimumskrav til gulvareal satt av til oppbevaring ved bruksendring. Det er likevel krav om at boenheten skal ha tilstrekkelig plass for oppbevaring av klær, mat, utstyr og lignende. Kravene til oppbevaring henger sammen med hvordan den aktuelle boenheten skal brukes.

Krav om radonforebyggende tiltak, samt krav til maksimal radonkonsentrasjon i § 13-5 første ledd gjelder fortsatt selv om krav om radonsperre og tiltak i grunnen etter annet ledd er unntatt.

Det er gitt unntak for de konkrete energikravene i § 14-2 til og med § 14-5, men det generelle kravet i § 14-1 første ledd gjelder fortsatt. Dermed er det krav til at det tilrettelegges for forsvarlig energibruk. Unntakene gir rom for individuell tilpasning av de tekniske løsningene for energieffektivitet, inklusiv tykkelse på isolasjon. Unntakene vil også påvirke hvilke løsninger som kan velges for ventilasjon, se veiledning til § 13-2. Kravene til termisk innneklima i § 13-4 og støy i § 13-6 gjelder fortsatt.

Bestemmelsen gir ikke unntak fra krav om romhøyde i § 12-7 og krav om dagslys i § 13-7, men i veiledning til disse bestemmelsene er det gitt egne preaksepterte ytelser for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Kilde: DIBK, Direktoratet for Byggkvalitet.

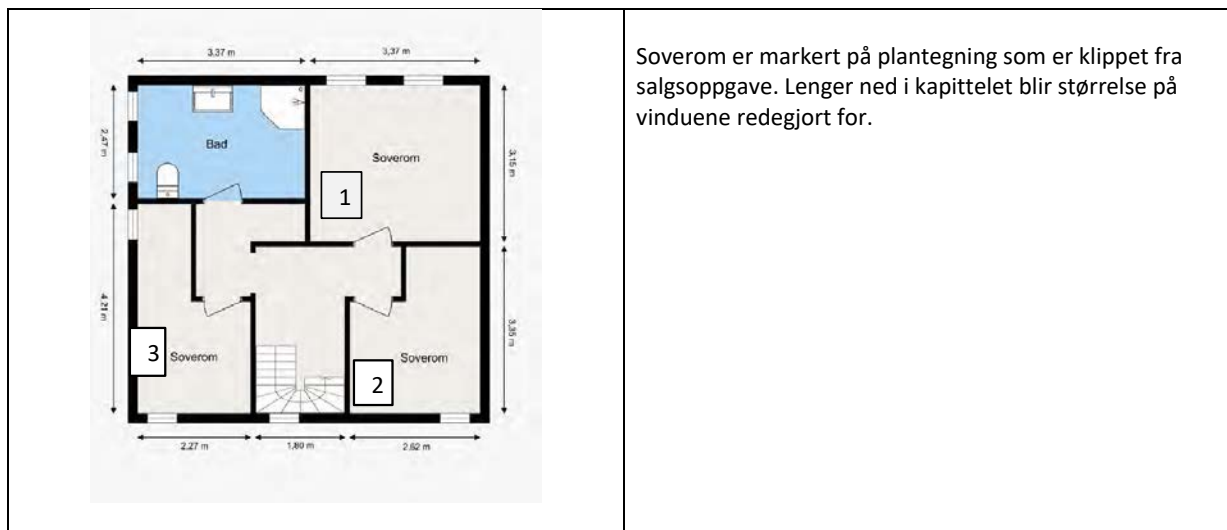
Skjønnsmessig vurdering av kostnader.

	a. Bruksendring		
Post 1	Ny søknad bruksendring.	kr	35 600,00
	Sum eks. mva	kr	35 600,00
	Sum inkl. mva	kr	44 500,00
	a. Drenering utvending		
Post 2	Rigg og drift	kr	34 000,00
Post 3	Avfallshåndtering.	kr	14 145,00
Post 4	Oppgraving av utvending begge sider av bygningen.	kr	52 440,00
Post 5	Utvending fuktsikring av vegg.	kr	51 610,00
Post 6	Tilbakefylling av masser i oppgravede områder.	kr	58 770,00
Post 7	Tilbakestiling av utvending arealer.	kr	90 850,00
	Sum eks. mva	kr	301 815,00
	Sum inkl. mva	kr	377 268,75
	a. Fjerne fuktsperre i vegg innvending		
Post 8	Rigg og drift	kr	4 000,00
Post 9	Avfallshåndtering.	kr	2 760,00
Post 10	Rive berørte vegger med fuktsperre.	kr	12 350,00
Post 11	Oppbygning av ny vegg med fuktsperre bak isoleringen.	kr	30 473,50
Post 12	Sparkel og malerarbeider.	kr	23 330,00
	Sum eks. mva	kr	72 913,50
	Sum inkl. mva	kr	91 141,88
	a. Radonsperre		
Post 13	Rigg og drift	kr	90 000,00
Post 14	Avfallshåndtering.	kr	37 260,00
Post 15	Rivning av alle skap og utbæring av innbo.	kr	42 250,00
Post 16	Pigge ut alle betonggulv i kjelleren	kr	159 302,00
Post 17	Utgravinga av masser i kjeller, for sikre at det luftige masser under betonggulvet.	kr	117 000,00
Post 18	Etablere radon avsug med vifte på med rør til over bakkenivå.	kr	40 375,00
Post 19	Isolasjon og radonsperre.	kr	90 820,00
Post 20	Armert betongdekke i hele kjelleren.	kr	129 970,00
Post 21	Etablere gulv og vegger i alle rom i kjelleren med samme type kledning som det er i dag.	kr	268 500,00
Post 22	Malerarbeider	kr	100 050,00
Post 23	Elektriker arbeider	kr	128 800,00
Post 24	Rørleggerarbeider	kr	40 250,00
Post 25	Kostander til bad er inkludert i egent punkt.		
	Sum eks. mva	kr	1 244 577,00
	Sum inkl. mva	kr	1 555 721,25

b. Vinduer i kjelleretasje. Dagslys og rømning.

Beskrivelse.

For bruksendring som omfattes av vilkårene i § 1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m. Vinduene er innadslående, og på grunn av at de ligger ytterst i vegglivet kan de kun åpnes ut til 90 grader. Vindusbladet stikker på grunn av dette ut i karm, og fri bredde måles derfor mellom vindu og motstående karm. Vinduer er avskjermet av lysgraver, og vinduet er derfor ikke mot det fri.



Soverom er markert på plantegning som er klippet fra salgsoppgave. Lenger ned i kapittelet blir størrelse på vinduene redegjort for.

Soverom 1

Bredde:0,606 m. Høyde:0,791 m. B+H= 1,397 m

Krav til rømning og dagslys =minimum 1,5m – Ikke godkjent

Høyde opp til vindu = 140,5cm. Her må det etableres trinn opp til vindu for at det skal kunne godkjennes til rømning.

Soverom 2

Bredde:0,611 m. Høyde:0,879 m. B+H= 1,49 m

Krav til rømning og dagslys =minimum 1,5m – Ikke godkjent

Soverom 3

Bredde:0,614 m. Høyde:0,785 m. B+H= 1,399

Krav til rømning og dagslys =minimum1,5m – Ikke godkjent

Vurdering av punkter beskrevet i kapittelet i forhold til tilstandsrapport og fastsetting av tilstandsgrad etter NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Utklipp fra NS 3600, (Grunnlag for å sette tilstandsgrad).

Sjeldpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
13 Rom for varig opphold Følgende romfunksjoner skal undersøkes og vurderes i de tilfeller der det ikke foreligger nødvendig dokumentasjon som bekrefter at rommene er bygget og godkjent:					
13.1 Rømningsvei	Sjekk om rom for varig opphold tilfredsstiller kravene til rømningsveier i henhold til dagens forskrift.	Det skal ikke angis tilstandsgrad, men avvik skal framkomme i eget punkt i oppsummeringen i rapporten.			
13.2 Dagslysflate	Sjekk om arealet av dagslysflate er minst 10 % av bruksarealet av rommet. OBS! Ved endring fra tilleggssdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er lysforhold tilfredsstilt når vinduet tilfredsstiller krav til rømning.	Det skal ikke angis tilstandsgrad, men avvik skal framkomme i eget punkt i oppsummeringen i rapporten.			

Vurdering av bygningsdel etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

§ 2-21 i forskrift avhendingslova (tryggere bolighandel), omtaler krav til kontroll av bygningsdel.

Synlighet/ kommentar:

Det er opplyst at det ikke er avvik på rømningsvei eller dagslysflate, dette er feil på grunn av at det er avdekket feil på dette i kjelleretasje. Krav til dagslysflate er ikke oppfylt siden krav til rømningsvei ikke er oppfylt. Forholdet var synlig, og bygningssakkyndig har ikke gjort tilfredsstillende undersøkelser i forbindelse med tilstandsvurdering.

Tiltak.

Rive ut 3 stykk vinduer i 3 soverom i kjeller.

Lage større utsparing for vinduer.

Levere og montere 3 stykk vinduer, inkludert isolering rundt vinduer og tetting.

Innvendig belistning.

Utvendig Belistning.

Ombygging lysgraver slik at vinduer er mot det fri. (Tiltaket må utføres i forbindelse med dreneringsarbeider).

Konklusjon.

Vinduer i underetasje oppfyller ikke krav etter TEK 17 §1-2, §13-7 eller §13-7. Dette er fordi vilkårene for krav til vinduer ved bruksendring ikke er oppfylt, da samlet bredde + høyde ikke er lik minimums målet på 1,5 meter, som gjelder både for dagslys og rømning. Ett rømningsvindu mangler fastmontert trinn, som det er krav til siden høyde fra gulv til vindu er over 1,0 meter. Målt høyde er ca. 1,4 meter. Utførelsen er ikke forskriftsmessig, og det er gitt feil informasjon i forbindelse med søknad om bruksendring. Vinduer er avskjermet av lysgraver, og vinduet er derfor ikke mot det fri.

Forskrifter.

Referanse for vurdering av forholdet er tekniske forskrift til plan- og bygningsloven, TEK 17.	
V Lys og utsyn § 13-7. Lys (1) Byggverk skal ha tilfredsstillende tilgang på lys. Veiledning til første ledd ^ Lysforholdene er av stor betydning for menneskets helse og trivsel, og avgjørende for hvor raskt og sikkert vi kan utføre en arbeidsoperasjon. Dagslys er den belysningsformen som vanligvis oppleves å være den beste og mest riktige allmennbelysningen. Dagslysfaktor angir forholdet mellom belysningsstyrke mot en horisontal flate inne og en tilsvarende horisontal flate ute med fri horisont og jevnt overskyet himmel.	§ 13-7 (2) Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Veiledning til annet ledd ^ Utklipp fra preaksepterte løsninger: 2. For bruksendring som omfattes av vilkårene i § 1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.
IV Tilrettelegging for rømning og redning § 11-13. Utgang fra branncelle (3) Brannceller som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst én utgang fra hver etasje. I byggverk i risikoklasse 1, 2, 3 og 4 kan utgangen fra disse planene, utenom inngangsplanet, være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning. I branncelle i byggverk i risikoklasse 4 uten krav om hels, kan øverste plan ha utgang via nærmeste underliggende plan dersom det installeres automatisk brannsløkkeanlegg i branncellen.	Preaksepterte løsninger til § 11-13, tredje ledd. 6. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter, jf. figur 5. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. 7. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.
Kilde: DIBK, Direktoratet for Byggkvalitet.	

Skjønnsmessig vurdering av kostnader.

	b. Vinduer i kjelleretasje. Dagslys og rømning.		
Post 26	Rigg og drift.	kr	9 820,00
Post 27	Avfallshåndtering.	kr	7 567,00
Post 28	Rive ut 3 stykk vinduer i 3 soverom i kjeller.	kr	12 677,00
Post 29	Lage større utsparing for vinduer.	kr	50 233,00
Post 30	Levere og montere 3 stykk vinduer, inkludert isolering rundt vinduer og tetting.	kr	72 880,00
Post 31	Innvendig belistning og utvendig Belistning.	kr	19 957,00
Post 32	Ombygging lysgraver slik at vinduer er mot det fri. (Tiltaket må utføres i forbindelse med dreneringsarbeider).	kr	68 739,00
	Sum eks. mva	kr	241 873,00
	Sum inkl. mva	kr	302 341,25

Kommentar til post 32. Dersom dreneringskostnader bortfaller vil det medføre et tillegg på denne aktuelle posten på Kr 75 000,- (inkl.mva) for gravearbeider i forbindelse med ombygging av lysgraver.

Bilder.



3.1 Vinduer, soverom 1.



3.2 Høyde opp til vindu = 140,5cm.



3.3 Vindu, soverom 2. Her er det fastmontert trinn opp til vindu.



← 3.4 Vindu, soverom 3.

c. Fri høyde i trapp ned til kjeller.

Beskrivelse.

I trapp ned til kjeller er det målt en fri høyde mellom nederste trinn i trapp og trappeveksling på ca. 1,70m. Siden rom i kjeller er søkt bruksendret i 2024 er det krev i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, TEK 17 som må oppfylles. Kravet i TEK 17 er at det skal være en frihøyde på minimum 2,0m. Trappen er ikke forskriftsmessig.

Vurdering av punkter beskrevet i kapittelet i forhold til tilstandsrapport og fastsetting av tilstandsgrad etter NS 3600
Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Utklipp fra tilstandsrapport.

TG 2

Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp mellom kjeller og første etasje.
 Tidløs, klassisk heltre trapp med kurvet form.

Enkelt, hvitmalt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Utklipp fra NS 3600, (Grunnlag for å sette tilstandsgrad).

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
10 Innvendige trapper	Sjekk lysåpning i trappeløp og balustre (barnesikring), rekkverk/håndløper iht. forskrifter. Sjekk funksjonalitet og overflater generelt. Sjekk skade i innfesting av trappeløp og opplegg for inntrinn.	Nytt (0 til 5 år gammel). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Små skader eller slitasje på overflate trappeløp. Skader rundt innfesting, slark i rekkverk. Lysåpning, rekkverk og håndløper er ikke iht. dagens forskriftskrav. Dårlig funksjonalitet (bratt, ulik høyde på opptrinn).	Store skader på trappeløp. Store skader rundt innfesting og mye slark. Utglidning av innfelte opplegg.

Synlighet/ kommentar:

Tilstandsgrad synes riktig ut fra vurderingskriterier i NS 3600, men det er ikke opplyst at det er for lav fri høyde i trapp. Siden kjeller er bruksendret etter TEK 17 er dette et klart avvik som den bygningsakkyndige skulle ha kommentert.

Tiltak.

Ombygging av trappeveksling.

Konklusjon.

Trappen ned til kjeller er ikke godkjent siden det ikke er forskriftsmessig fri høyde mellom trapp og trappeveksling. Kravet i TEK 17 er minimum 2,0 meter, mens det i denne trappen er en fri høyde på ca. 1,70m. Trappen må oppfylle krav i TEK 17 siden kjelleren er søkt bruksendret i 2024, slik det står i dag er det ikke godkjent.

Forskrifter.

Referanse for vurdering av forholdet er tekniske forskrift til plan- og bygningsloven, TEK 17.

III Bygningsdeler

§ 12-14. Trapp

(1) Trapper skal være lette og sikre å gå i. Bredde og høyde i trapper skal tilpasses den forventede ferdsel og transport, herunder rømning. Følgende skal minst være oppfylt:

h) Trapper med rette løp skal ha bredde på trappeløpet på minimum 0,90 m og fri høyde minimum 2,1 m. Trapper med rette løp internt i en boenhet skal ha bredde på trappeløpet på minimum 0,80 m og fri høyde på minimum 2,0 m.

Kilde: DIBK, Direktoratet for Byggkvalitet.

Skjønnsmessig vurdering av kostnader.

	c. Fri høyde i trapp ned til kjeller.		
Post 33	Rigg og drift.	kr	1 288,00
Post 34	Avfallshåndtering.	kr	1 150,00
Post 35	Ombygging av trappeveksling.	kr	17 749,00
	Sum eks. mva	kr	20 187,00
	Sum inkl. mva	kr	25 233,75

Bilder.

4.1 Bilde av trapp fra oversiden.



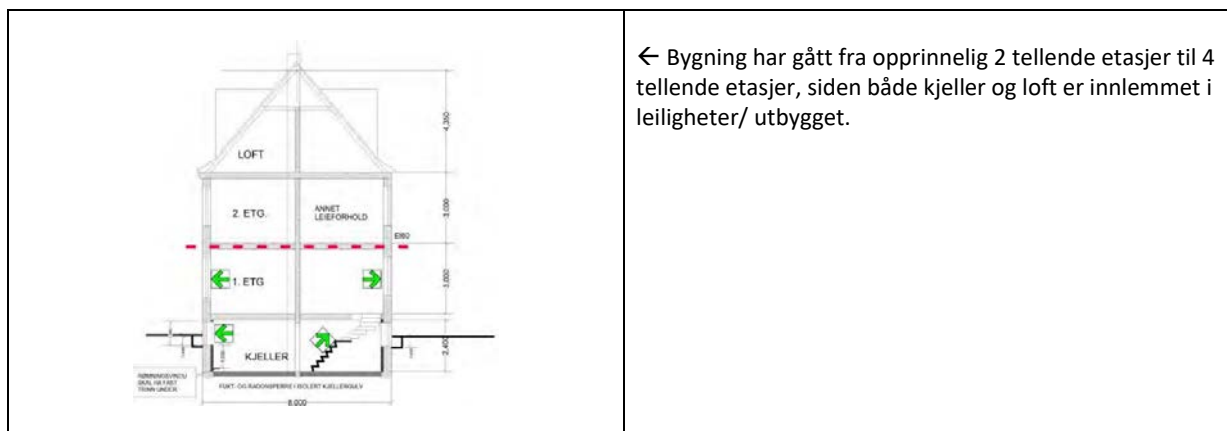
4.2 Bilde av trapp fra nedsiden. Fri høyde måles mellom nederste trinn og trappeveksling.

d. Økt brannklasse i forbindelse med bruksendring.

Beskrivelse.

Siden det i bygningen er bygget ut og bruksendret både i kjeller og på loft, gjør dette at boligen går fra å være 2 til 4 tellende etasjer. Med 4 tellende etasjer endres bygningens brannklasse fra klasse 1 til klasse 2, dette resulterer i at kravet til branncellebegrensende konstruksjoner går fra 30 min brannmotstand i brannklasse 1, til 60 minutter brannmotstand i brannklasse 2.

På grunn av dette må det påregnes at det må gjøres tiltak i taket for å brannsikre etasjeskille opp mot boenhet i 2etg. Det er ukjent oppbygning av takene i branncellebegrensede konstruksjon det er på kjøkken trepanel i taket uten noen form for tildekking av panelet i de andre rommene så er det en slett oppbygning som er ukjent brannmotstand på.



Tiltak.

Prosjektering av tiltak fra rådgivende ingeniør, brann, (RIBR).

Bygge en branncellebegrensende konstruksjon som er tilpasset brannkravet på 60minutter.

Konklusjon.

Boligen har gått fra 2 tellende etasjer til 4 tellende etasjer, dette medfører at den branncellebegrensende konstruksjonen mellom boenhetene skulle vært oppgradert, deler av taket er utført med kun trepanel.

Forskrifter.

Referanse for vurdering av forholdet er tekniske forskrift til plan- og bygningsloven, TEK 17.

I Generelle krav til sikkerhet ved brann
§ 11-3. Brannklasser

III Tiltak mot antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk
§ 11-8. Brannceller

(2) Brannceller skal være utført slik at de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

§ 11-3 Tabell 1: Brannklasse (BKL) for byggverk.				
Risikoklasse	Antall etasjer			
	1	2	3 og 4	5 eller flere
1	-	BKL 1	BKL 2	BKL 2
2	BKL 1	BKL 1	BKL 2	BKL 3
3	BKL 1	BKL 1	BKL 2	BKL 3
4	BKL 1	BKL 1	BKL 2	BKL 3
5	BKL 1	BKL 2	BKL 3	BKL 3
6	BKL 1	BKL 2	BKL 2	BKL 3

Preaksepterte ytelser			
1. Branncellebegrensende vegg og etasjeskiller må ha brannmotstand i samsvar med tabell 1.			
§ 11-9 Tabell 1: Brannmotstand til branncellebegrensende bygningsdeler.			
Bygningsdel	Brannklasse		
	1	2	3
Branncellebegrensende bygningsdel - generelt	EI 30 [B 30]	EI 60 [B 60]	EI 60 A2-s1,d0 [A 60]
Bygningsdel som omslutter trapperom, heissjakt og installasjonssjakter over flere plan	EI 30 [B 30]	EI 60 [B 60]	EI 60 A2-s1,d0 [A 60]

Kilde: DIBK, Direktoratet for Byggkvalitet.

Skjønnsmessig vurdering av kostnader.

	d. Økt brannklasse i forbindelse med bruksendring.	
Post 36	Rigg og drift	kr 10 930,00
Post 37	Avfallshåndtering.	kr 16 449,00
Post 38	Prosjektering av tiltak fra rådgivende ingeniør, brann, (RIBR).	kr 32 500,00
Post 39	Bygge en branncellebegrensende konstruksjon som er tilpasset brannkravet på 60minutter.	kr 133 233,00
	Sum eks. mva	kr 193 112,00
	Sum inkl. mva	kr 241 390,00

Bilder.

	
5.1 Tretak på kjøkken.	5.2 Tretak på kjøkken og slett tak i stue.

2. Bad kjeller.

a. Bad kjeller.

Beskrivelse.

I tilstandsrapporten at det opplyst at baderommet er bygget i 2010, det er slik at ved inspeksjon av slukene så er hjelpesluket stemplet med 1996. det kan tyde på at det er kun er lagt flis på flis i 2010 utenfornyelse av membransiktet.

Membran i sluket:

Det ble ikke funnet membran i sluket fra topp flis og ned til slukforhøyningens ringen i plast sluket. Når det ikke er membran i dette området av gulvet så er ikke gulvet lekkasje sikkert, det er fare for lekkasje i gulvet som påvirker andre rom i negativt for fuktighet. Det skulle vært gitt en TG3 i tilstandsrapporten ved salget grunnet det at er å regne som funksjonssvikt når membranen ikke tilsluttet sluket. Forholdet er godt synlig for den byggesakskyndige som har skrevet tilstandsrapporten.

Gjennomføringer i gulvet:

Det ble registrert 2 stykk gjennomføringer i gulvet av avløpsrør ca. 45mm, disse rørene skulle hatt membran som var trukket like høyt som gulvets vannrette sikt skal trekkes opp over fliser, i TEK 10 er dette angitt å være 50 mm. Hvis gulvet utsettes for vannlekkasje vil det oppstå lekkasje rundt disse gjennomføringene som ikke er tette med godkjent løsning rundt gjennomføringene. Forholdet skulle vært gitt TG3 på grunn av dette, og det var godt synlig for den byggesakskyndige som har skrevet tilstandsrapporten.

Fall på gulvet:

Det ble funnet 3-4 millimeter fall på gulvet dusjen, det er usikkert om vannet renner til sluk. Det ble kontrollert fallet på gulvet rundt sluket i hoved gulvet, det ble funnet at det er 3 mm motfall mot døren til badet.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet etter TEK 10 da badet er opplyst å være fra eller etter TEK 17 som badet er bruksendret etter. Den byggesakskyndige har undersøkt dette da det angis lite fall i rapporten hans, men det skulle vært gitt TG3.

Vurdering av punkter beskrevet i kapittelet i forhold til tilstandsrapport og fastsetting av tilstandsgrad etter NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Utklipp fra tilstandsrapport.		
15.2 Overflater Gulv Filslagt gulv med termostattstyrte varmekabler. Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 4 mm. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav. Vurdering av avvik: - Det er avvik: I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom) Det er påvist at baderommet generelt har avvik og ujevnt fall til sluk (både i og utenfor dusjone), noe som kan resultere i at vann ikke ledes effektivt til sluk ved en evt lekkasje. Det vil også være risiko for vannoppsamling. Det ble påvist svartesopp i dusjone. Det ble registrert bom (hulrom) under flis. Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra slider på underliggende konstruksjoner. Konsekvens/tiltak: - Tiltak: Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.	Hovedsluk: Plastsluk med synlig klemring. Hjelpesluk: Plastsluk med synlig klemring. Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran. Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid. Vurdering av avvik: - Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tilstandsgrad 2 er også satt som følge av manglende dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet. Dette er i samsvar med kravene i TEK 17. Konsekvens/tiltak - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering. Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.	Filslagt badrom. Det er foretatt ingen/er ikke fremvist dokumentasjon på baderommet. Det er opplyst i tidligere salgsdokumenter at baderommet ble oppgradert i 2010, uten at det er spesifisert hva som er utført. Det tar derfor utgangspunkt at underliggende konstruksjoner har oversteget over halvparten av forventet levetid. Baderomets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav. Tilstandsgradene tar høyde for dette. Generell informasjon for å best ivareta våtrom: Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Kusk at fuktige våtrom er en god grunn for blant annet soppsvimmel og jordlag. Tenk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Snu ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og slikt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjente vibrasjonslås i skruetullet. Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet. Vippes opp med sirkelrør eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med snur). Utslipet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåsstrålen trekkes enkelt opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlås trekkes rett opp. Sammenføyning igjen styler i motsatt retning. Vær nøye med at vannlåsstrålen med gumming kommer riktig på plass.

Utklipp fra NS 3600, (Grunnlag for å sette tilstandsgrad).					
Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	Tilstandsgrad TG 0	Tilstandsgrad TG 1	Tilstandsgrad TG 2	Tilstandsgrad TG 3
1 Våtrom (bad og vaskerom)					
1.2 Overflater – gulv	Sjekk ev. riss/sprekker, fuger (spesielt i overganger), skjøter, bom, fall til sluk (vater, laser eller vanntest), terskel. Sjekk spor etter skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Sjekk for knirk. Sjekk fall på gulv. Krav til fall iht. forskrift på byggetidspunktet. Sjekk høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran ved dørterskel.	Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.	Symptom på avvik som svikt i vedheft ved elastisk fuge, oppsprekking og riss i fuger, bom i fliser, noen defekte fliser / defekt beleg. Svertesopp registrert. Ikke tilfredsstillende fall til sluk / høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran.	Omfattende skade på overflater som bom, riss, svelling, oppsprekking, råte, defekte fliser / defekt beleg med mer. Konstaterte fuktskader. Ikke fall til sluk. Større vannansamlinger. Vann renner mot dør. Ikke høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran. Konstatert skade som følge av angrep av
Vurdering av bygningsdel etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).					
Det henvises til §2-2 våtrom.					
Synlighet/ kommentar:					
Den byggesakskyndige har gitt badet feil TG grad, på bakgrunn av det han selv har skrevet i rapporten samt det er motfall mot døren. Det er kommet med opplysninger om det bør dusjes i dusjkabinett, samt at det gis opplysninger om hvordan det kan oppnå TG0 eller TG1 i tilstandsvurderingen. En tilstandsvurdering skal beskrive hvordan tilstanden til badet er ikke hva som må gjøres for å oppnå en annen tilstandsgrad.					

Tiltak.

Nytt bad

Konklusjon.

Badet har feil og mangler etter TEK 17 det skulle vært avdekket når badet er en del av bruksendringen, Det gis ikke fritak for membran på bad eller fall til sluk på bad ved bruksendring. Det er videre godt synlig at det er mangler ved dette badet for den byggesakskyndige, det er forsøkt å pakke inn dette i stedet for å gi badet TG3.

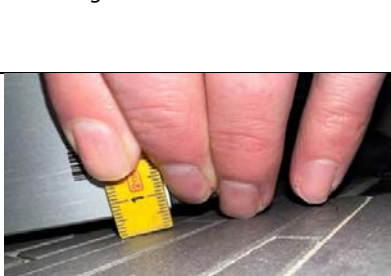
Forskrifter.

Referanse for vurdering av forholdet er tekniske forskrift til plan- og bygningsloven, TEK 17.	
VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner § 13–15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner (2) I våtrom skal følgende minst være oppfylt: a) Rommet skal ha sluk. b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. Veiledning til annet ledd bokstav b ^ Preaksepterte ytelser 1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12–9. c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.	§ 13–15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner Veiledning til bestemmelsen v (1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens. Veiledning til første ledd ^ De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk. Noen viktige tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere kontinuerlige vanntette sjikt, sørge for tett utførelse rundt gjennomføringer, montere sluk i gulvet og sørge for at det er fall til sluk, samt sikre tilstrekkelig ventilasjon. Vanntett sjikt kan være membranprodukter, for eksempel banemembran, foliemembran eller påstrykningsmembran. Vanntett sjikt kan også være overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon, som vinylbelegg, våtromspanel eller våtromsmaling. Krav til innvendige vann- og avløpsinstallasjoner fremgår i § 15–5 og § 15–6.
Kilde: DIBK, Direktoratet for Byggkvalitet.	

Skjønnsmessig vurdering av kostnader.

	a. Bad kjeller.		
Post 40	Rigg og drift.	kr	12 000,00
Post 41	Avfallshåndtering.	kr	3 910,00
Post 42	Prosjektering av baderom	kr	14 300,00
Post 43	Rivning av baderom	kr	23 400,00
Post 44	Rørlegger	kr	127 880,00
Post 45	Elektriker	kr	33 810,00
Post 46	Oppbygning av nye vegger i våtrommet klart for membran	kr	46 170,00
Post 47	Støping av nytt gulv i badet.	kr	37 360,00
Post 48	Membranarbeider gulv og vegg.	kr	13 290,00
Post 49	Flislegging av gulv og vegger	kr	89 421,20
Post 50	Nytt tak, lister og snekker arbeider.	kr	18 267,50
	Sum eks. mva	kr	419 808,70
	Sum inkl. mva	kr	524 760,88

Bilder.

		
2.1 Bilde viser utettheter i gulvet.	2.2 Bilde viser ingen oppkant ved sluket.	2.3 Bilde viser at det er fall bort fra sluket 3mm.
		
2.4 Bilde viser at det ikke synlig drenering under toalettet.	2.5 Bilde viser at det er en gjennomføring under baderomsinnredningen i gulvet uten membran tetting rundt.	2.6 Bilde er tatt av hjelpesluket det er ikke synlig membran i sluket.
		
2.7 Bilde er tatt av falle i dusjen. 4-5mm avhengig av hvilken flis det måles fra.	2.8 Bilde viser at det motfall mot dør bort fra sluket.	2.9 Oversiktsbilde av badet.

B. Totaloversikt skjønnsmessig vurdering av kostnader.

Kommentar til post 32. Dersom dreneringskostnader bortfaller vil det medføre et tillegg på denne aktuelle posten på Kr 75 000,- (inkl.mva) for gravearbeider i forbindelse med ombygging av lysgraver.

	1. Bruksendring		
	a. Bruksendring		
Post 1	Ny søknad bruksendring.	kr	35 600,00
	Sum eks. mva	kr	35 600,00
	Sum inkl. mva	kr	44 500,00
	a. Drenering utvending		
Post 2	Rigg og drift	kr	34 000,00
Post 3	Avfallshåndtering.	kr	14 145,00
Post 4	Oppgraving av utvending begge sider av bygningen.	kr	52 440,00
Post 5	Utvending fuktsikring av vegg.	kr	51 610,00
Post 6	Tilbakefylling av masser i oppgravede områder.	kr	58 770,00
Post 7	Tilbakestiling av utvending arealer.	kr	90 850,00
	Sum eks. mva	kr	301 815,00
	Sum inkl. mva	kr	377 268,75
	a. Fjerne fuktsperre i vegg innvending		
Post 8	Rigg og drift	kr	4 000,00
Post 9	Avfallshåndtering.	kr	2 760,00
Post 10	Rive berørte vegger med fuktsperre.	kr	12 350,00
Post 11	Oppbygning av ny vegg med fuktsperre bak isoleringen.	kr	30 473,50
Post 12	Sparkel og malerarbeider.	kr	23 330,00
	Sum eks. mva	kr	72 913,50
	Sum inkl. mva	kr	91 141,88
	a. Radonsperre		
Post 13	Rigg og drift	kr	90 000,00
Post 14	Avfallshåndtering.	kr	37 260,00
Post 15	Rivning av alle skap og utbæring av innbo.	kr	42 250,00
Post 16	Pigge ut alle betonggulv i kjelleren	kr	159 302,00
Post 17	Utgravinga av masser i kjeller, for sikre at det luftige masser under betonggulvet.	kr	117 000,00
Post 18	Etablere radon avsug med vifte på med rør til over bakkenivå.	kr	40 375,00

Post 19	Isolasjon og radonsperre.	kr	90 820,00
Post 20	Armert betongdekke i hele kjelleren.	kr	129 970,00
Post 21	Etablere gulv og vegger i alle rom i kjelleren med samme type kledning som det er i dag.	kr	268 500,00
Post 22	Malerarbeider	kr	100 050,00
Post 23	Elektriker arbeider	kr	128 800,00
Post 24	Rørleggerarbeider	kr	40 250,00
Post 25	Kostander til bad er inkludert i egent punkt.		
	Sum eks. mva	kr	1 244 577,00
	Sum inkl. mva	kr	1 555 721,25
	b. Vinduer i kjelleretasje. Dagslys og rømning.		
Post 26	Rigg og drift.	kr	9 820,00
Post 27	Avfallshåndtering.	kr	7 567,00
Post 28	Rive ut 3 stykk vinduer i 3 soverom i kjeller.	kr	12 677,00
Post 29	Lage større utsparing for vinduer.	kr	50 233,00
Post 30	Levere og montere 3 stykk vinduer, inkludert isolering rundt vinduer og tetting.	kr	72 880,00
Post 31	Innvendig belistning og utvendig Belistning.	kr	19 957,00
Post 32	Ombygging lysgraver slik at vinduer er mot det fri. (Tiltaket må utføres i forbindelse med dreneringsarbeider).	kr	68 739,00
	Sum eks. mva	kr	241 873,00
	Sum inkl. mva	kr	302 341,25
	c. Fri høyde i trapp ned til kjeller.		
Post 33	Rigg og drift.	kr	1 288,00
Post 34	Avfallshåndtering.	kr	1 150,00
Post 35	Ombygging av trappeveksling.	kr	17 749,00
	Sum eks. mva	kr	20 187,00
	Sum inkl. mva	kr	25 233,75
	d. Økt brannklasse i forbindelse med bruksendring.		
Post 36	Rigg og drift	kr	10 930,00
Post 37	Avfallshåndtering.	kr	16 449,00
Post 38	Prosjektering av tiltak fra rådgivende ingeniør, brann, (RIBR).	kr	32 500,00
Post 39	Bygge en branncellebegrensende konstruksjon som er tilpasset brannkravet på 60minutter.	kr	133 233,00
	Sum eks. mva	kr	193 112,00
	Sum inkl. mva	kr	241 390,00

	2. Bad kjeller.	
	a. Bad kjeller.	
Post 40	Rigg og drift.	kr 12 000,00
Post 41	Avfallshåndtering.	kr 3 910,00
Post 42	Prosjektering av baderom	kr 14 300,00
Post 43	Rivning av baderom	kr 23 400,00
Post 44	Rørlegger	kr 127 880,00
Post 45	Elektriker	kr 33 810,00
Post 46	Oppbygning av nye vegger i våtrommet klart for membran	kr 46 170,00
Post 47	Støping av nytt gulv i badet.	kr 37 360,00
Post 48	Membranarbeider gulv og vegg.	kr 13 290,00
Post 49	Flislegging av gulv og vegger	kr 89 421,20
Post 50	Nytt tak, lister og snekker arbeider.	kr 18 267,50
	Sum eks. mva	kr 419 808,70
	Sum inkl. mva	kr 524 760,88
	Oppsummering skjønnsmessig vurdering av kostnader.	
	Sum eks. mva	kr 2 529 886,20
	Sum inkl. mva	kr 3 162 357,75

21.03.2025

Stian Kjernlie Broeng
 Autorisert takstmann skade/ skjønn
 Tømrermester





Arkitekt MNAL Harald Krokstrand
Revefaret 11B, 0491 Oslo
Mob. 9939 6990
Org. nr. 819 661 952 Mva.

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

Vår dato
25-03-2025

Vår ref
2025041hk

Sendes: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Søknad om unntak for §12-7 og §14-2/3

ARBEIDSSTED: Gnr. 128. Bnr. 48. Ansgar Sørli's vei 30, 0576 Oslo
TILTAKSHAVER: Claims Link. Postboks 324. 1326 Lysaker
ARBEIDETS ART: Bruksendring (Ved innredning av del av kjeller til boligformål)
SØKER: Arkitekt MNAL Harald Krokstrand, Revefaret 11B 0491 Osl

01. Søknad om unntak fra §12-7 ifbm. krav til romhøyde

Rom for varig opphold skal ihht. Tek17 §12-7 ha høyde minimum 2,4 m. Det søkes om generelt unntak for kravet for nye bruksrom i kjeller.

Kontrollmåling viser følgende:

Soverom 1: UK himling = 2,57 m (UK synlige bjelker = 2,33 m)

Soverom 2: UK himling = 2,37 m (UK synlige bjelker = 2,13 m)

Soverom 3: UK himling = 2,02 m

Soverom 1 tilfredsstiller forskriftskravet, gitt at Tek17 §12-7 Pkt. D tas til følge: «Deler av rommet kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.» Videre: «Det er ikke satt noen grense for hvor store deler av rommet som kan ha lavere høyde».- Synlige takbjelker under himlingen påvirker ikke rommets tiltenkte funksjon.

For soverom 2 gjelder et avvik på 3 cm i forhold til kravet på 2,40 m, under samme forutsetninger som for forrige punkt at deler av rommet kan ha lavere høyde.

Begrunnelse for å tillate unntak er at 30 mm må anses som uvesentlig i et mer enn 100 år gammelt hus med iboende skjevheter, og vi kjenner ikke noen tidligere praksis for at krav til romhøyde har vært gjenstand for «millimetermåling.»

Soverom 3 ligger under tidligere og opprinnelig felles kjellertrapp og pga. isolasjonskravet ifbm. brann- og lydskilte, er dekkekonstruksjonen over rommet tykkere enn i øvrige rom og romhøyden lavere enn tillatt; kun 2,02 m.

Begrunnelse for å gi unntak for bestemmelsen om minimumshøyde 2,4 m:

TEK17 §12.7, tredje ledd lyder: «For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 01.07.2011 må romhøyden være minimum 2 m». Dette åpner for at rommet kunne vært omsøkt som tilleggsdel hvor man med rette kunne ha omsøkt bruksendring til hoveddel senere med henvisning til §12.7, tredje ledd. Departementet har i et svarnotat til en tilsvarende sak



Org. 819 661 952 mva - Mob. 9939 6990 - e-post: harald.krokstrand@gmail.com

bekreftet at en fremgangsmåte som sist nevnt ikke er lovstridig. Dette tilsier at det ikke er noen reell grunn eller påvist helse- eller miljømessig forhold som tilsier at en romhøyde på 2 m ikke kan godkjennes.

Ved eventuelt å senke gulvet i boligen reduseres tvert i mot bokvalitetene ved at utsynet forringes. Grunnvannsspeilet i Lille Tøyen Hageby står generelt høyt og har tidvis økt dramatisk ifbm. tiltagende styrtregnmengder. Ved å senke gulvnivået i rommene for takhøyde 2,4 m, vil man av erfaring kommet i konflikt med grunnvannsspeilet på området. Den omsøkte kjelleren har i dag gulv av høy kvalitet med keramiske fliser over påstøp med varmekabler. Det er ikke bærekraftig å rive og hugge opp disse gulvene for å oppnå større takhøyde og samtidig øke risikoen for fuktproblemer.

Kostnadene ved et slikt tiltak anses uansett som urimelige. Det søkes om unntak fra TEK § 14-2 og § 14-3 etter pbl. § 31-2 fjerde ledd.

§ 12-2 henviser til anvisninger i Byggforskserien for utforming av planløsning med henvisning til [Byggforsk detaljblad 361.216](#) hvor det fremkommer:

Pbl. § 31-4 er en spesialbestemmelse som åpner for at kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a. Byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og Nåværende tekniske tilstand.
- b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak.
- c. fordeler som oppnås ved tiltaket.

2. Søknad om unntak fra TEK17 § 14 – 2, 14-3

Det søkes generelt om unntak fra minimumsnivå for energieffektivitet - § 14-2 og 14-3. Det vil ikke være mulig å oppfylle disse kravene fullt ut både med tanke på vernehensyn og eller mtp. prinsipper for bygningsfysikk som bygningen er oppført etter. Boenheten tilfredsstiller ikke krav til energi, da bygningen som leiligheten er oppført i tidsrommet 1916-1924

Det vises også til TEK17, § 14-1, femte ledd. Følgende er klippet ut herfra:
Dersom kravene i dette kapitlet ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.

Iht. gjeldende anvisning for Byggforvaltning, Byggforsk detaljblad [700.601 Eldre murgårder – planlegging av rehabilitering og oppgradering](#) så bør det ikke brukes mer enn 50-75 mm innvendig isolering i slike gårder. Følgende er klippet ut fra denne anvisningen:

45 Innvendig isolering

Innvendig varmeisolering øker faren for skader i veggens ytre del (for eksempel fuktskader i fasade og utvikling av råte i innmurte trebjelker og -sperrer). Derfor må man ikke begynne med innvendig isolering før man har analysert fukt- og temperaturforholdene i ytre veggdel og kartlagt tilstanden til alt innmurt treverk og teglsteinens frostbestandighet. Eventuell innvendig isolering utføres som en selvstående isolert bindingsverksvegg, trukket noe inn i rommet for å unngå direkte kontakt med murveggen. Det bør ikke brukes mer enn 50–75 mm isolasjon. Behov for dampspærre bør vurderes i hvert tilfelle.

Ny bruk vil ikke medføre vesentlig endringer mtp. energibruk. En innvendig etterisolering er utfordrende grunnet kuldebroer. Denne type gårder er oppført med kjellermurer i betong og



yttervegger for øvrig i mur. Denne type oppbygging fungerer godt og det anbefales ikke å øke innvendig isolering ihht. dagens krav, da dette vil flytte kondenspunktet og forårsake skader.

En utvendig etterisolering er ikke akseptabelt av vernehensyn. De øvrige etasjene er allerede godkjent som bolig. Bruksendring av kjelleren medfører ikke at bygningen får dårligere kvalitet mtp. energieffektivitet.

Kostnadene ved et slikt tiltak anses uansett som urimelige. Det søkes om unntak fra TEK § 14-2 og § 14-3 etter pbl. § 31-2 fjerde ledd.

§ 12-2 henviser til anvisninger i Byggforskserien for utforming av planløsning med henvisning til [Byggforsk detaljblad 361.216](#) hvor det fremkommer:

Pbl. § 31-4 er en spesialbestemmelse som åpner for at kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- Byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand.
- forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak.
- fordeler som oppnås ved tiltaket.

a) Eiendommen er oppført som våningshus over to etasjer + kjeller og loft omkring 1920. Dette tilsvarer en alder på mer enn 100 år.

Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, og er murbygning bygget etter datidens byggeskikk, med yttervegger av mur/tegl og sekundære bæresystem av tre (tak/etasjeskillere)

Eiendommen er plassert sentralt i Lille Tøyen Hageby

Det søkes om varig oppdeling av boenhet. Det er således ingen tidsbegrensning for tiltaket.

Området er regulert til boligbebyggelse, og eiendommen er i bruk i tråd med denne reguleringen. Det er godkjente boliger i bygningen.

Det er uklart når oppdeling og tidligere ulovlig bruksendring fant sted, men kjellerdelen har vært benyttet som bolig i mer enn 20 år og ansett som velfungerende.

Arealet har vært benyttet som bolig siden tidspunkt for ulovlig bruksendring, og er i normalt god teknisk tilstand.

Når det nå søkes om ettergodkjenning, skal det søkes og saksbehandles som om tiltaket ikke er utført.

Tilstand på bygningsmassen som omfattes av denne søknaden bar forut for oppdelingen preg av et langt etterslep med behov for oppgradering til moderne standard. Leilighetene holder i dag en normal moderne standard.

b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak:

- Bygningen er organisert som et borettslag. Kjelleren omfattes av andel som har formål til bolig. Det er altså ikke anledning til å benytte arealet som f.eks næring/lager uten samtykke/ generalfullmakt fra borettslaget. Det er ikke ønskelig eller aktuelt med annen bruk enn som bolig. Dersom unntak ikke gis, vil lokalet stå tomt.
- Et avslag innebærer en begrensning i tiltakshavers råderett over egen eiendom, og selv om en slik fravikelse kan vurderes å være av privatrettslig karakter, som også kan være dekket av tidligere salgsledds ansvarsforsikring, så belastes slike saker til syvende og sist også fellesskapet i form av dyrere forsikringer.
- Av hensyn til brannsikkerhet er det en fordel at tiltaket godkjennes fremfor å stå tomt ettersom en brann som oppstår har større sjanse for å utvikle seg dersom lokalet står tomt.



c) Fordeler som oppnås ved tiltaket.

Å få godkjent kjelleren til boligareal har flere fordeler, både for samfunnet og for eier. Det nevnes:

- Økt boligtilbud: Ved at det gis tillatelse til omsøkte tiltak økes tilgjengeligheten av familieboliger i områder med høy etterspørsel etter boliger. Dette kan bidra til å redusere bolig mangelen og gjøre det lettere for folk å finne rimelige boliger.
- Kommunedelplanens intensjonen oppfylles ved at dette sentrumsnære området utvikles ved flere romslige familieleiligheter.
- Ved at det gis tillatelse til omsøkte tiltak konverteres et ellers tomt og underutnyttet lokale til bolig. Lokalet får en mer hensiktsmessig bruk som bolig og vedlikeholdes fremfor at det står tomt og forfaller. Estetikken og levekvaliteten i nabolaget forbedres. .
- Bevaring av kulturminne: Lokalet er en del av bygningsmasse som er registrert som kulturminne. Å bruke lokalet til bolig i stedet for at det står tomt, bidrar til å bevare den kulturelle arven i området.

Vennligst ta umiddelbar kontakt med undertegnede dersom det er mangler eller uklarheter ved denne fravikssøknaden: Tlf. 993 96 990 eller e-post harald.krokstrand@gmail.com

Med vennlig hilsen



Harald Krokstrand

Gjenpart til: Eier



Claims Link AS

v/ camilla.weierud.wilsgard@claimslink.no

Notat vedr. avvik ift. godkjent byggesak:

Adresse	: Ansgar Sørli's Vei 30, 0576 Oslo
GBNR	: 128/48
Saksnummer	: E2073607
Oppdragsgiver	: Claims Link AS
Befaring dato	: 04/03/2025 og 28/03/2025
Rapport dato	: 07/03/2025, oppdatert 28/03/2025
Takstmann	: Olav Solholm

Bakgrunn/mandat:

Denne boligen går over to plan – 1 etg og kjeller. Kjelleren ble innlemmet i leiligheten ifb. med godkjent tiltak som er avsluttet med ferdigattest i oktober 2024.

Boligen ble solgt 15/01/2025 og skal i utgangspunktet overtas av ny eier 01/04/2025, men kjøper har etter salg stilt flere spørsmål som ønskes avklart før overtakelse.

Etter min første befaring og notat har kjøper engasjert takstmann Stian Broeng som har utarbeidet rapport hvor ytterligere forhold er påpekt.

Min oppdragsgiver – Claims Link AS, ønsker en vurdering av de spørsmål som stilles fra kjøper. Det er videre ønskelig at jeg gjennomfører befaring og påpeker evt. andre forhold av betydning dersom dette oppdages.

Mottatte dokumenter:

- Salgsoppgave med vedlegg
- Pristilbud fra Bykle
- Helhetsplan for Lille Tøyen Hageby
- Dokumenter tilgjengelig på kommunalt saksinnsyn
- Reklamasjonsrapport fra Broeng

Følgende reklamasjonspunkter skal vurderes:

1. Avvik i tegning i byggesak – takhøyde oppgitt til 2,40.
2. Trinn for rømming på en vegg i kjeller – på tegning i byggesaken
3. Vinduenes størrelse med tanke på rømming.
4. Radon – det er i byggesøknaden skrevet at det er lagt radonduk
5. Manglende brannmotstand i himling 1 etg.
6. Bad kjeller

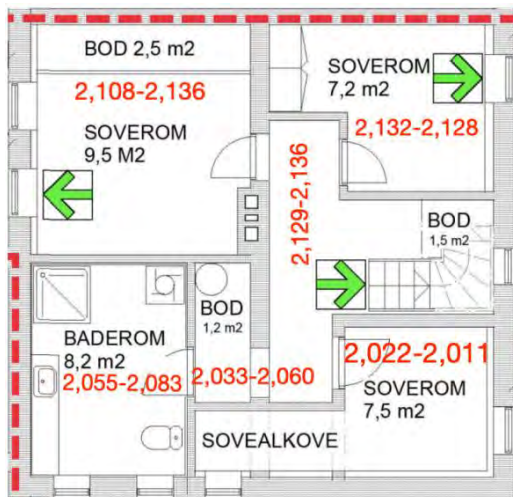
1. Avvik i tegning i byggesak – takhøyde oppgitt til 2,40:

1.1 Beskrivelse:

Det er i tilstandsrapporten opplyst at kjelleretasjen har varierende tak og gulvhøyder, og at takhøyden i trapperommet ble målt til 2,35 m mellom takbjelkene.

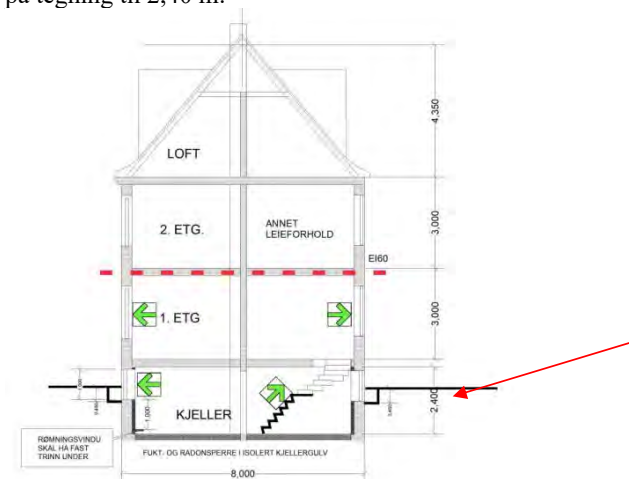
Det er mindre enn 60 cm mellom bjelkene i taket. Romhøyde skal derfor måles fra underkant av bjelker.

Min oppmåling på stedet ga følgende målinger:



Som man kan se, så varierer romhøyde i kjeller fra 2,01 m til 2,14 m.

På snittegning innsendt i forbindelse med byggesøknad, så er høyde mellom gulv og etasjeskille angitt på tegning til 2,40 m:



SNITT OMSØKT/EKSISTERENDE SITUASJON

1.2 Konklusjon:

Det er avvik mellom romhøyde angitt på godkjent snittegning og faktisk romhøyde. Romhøyden er i alle rom over minstekravet i TEK. Jeg viser i denne forbindelse til [TEK 17, § 12-7, tredje ledd](#):

For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 1.7.2011 må romhøyden være minimum 2,00 meter.

Selv om arealet før bruksendringen ikke var en del av boligen, men et fellesareal, så tilsier den praksisen jeg er kjent med at unntak ville blitt gitt dersom dette hadde vært omsøkt.

Det er heller ikke slik at rom i kjeller vil oppleves som bedre dersom romhøyden hadde vært 2,40 meter all den tid utsyn fra kjelleren hadde blitt redusert.

Oppdatering 28/03/25: Det legges til grunn at vi ber kommunen om å trekke tilbake ferdigattest, og at det deretter søkes om unntak fra krav til romhøyde. Eksisterende utførelse/høyder beholdes.

2. Trinn for rømming på en vegg i kjeller – på tegning i byggesaken:

2.1 Beskrivelse:

På godkjent snittegning er det tegnet inn trinn for rømming under rømningsvindu:



Brannceller (boenheter) som består av flere etasjer, skal ha minst én utgang fra hver etasje.

I byggverk i risikoklasse 4 kan utgangen fra plan, utenom inngangsplanet, være vindu som er tilrettelagt for sikker rømming. Det er videre krav til at annethvert rom for varig opphold skal ha rømningsvindu.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømming. Dette kan være fastmonterte stige­trinn eller fastmontert møbel som kan klatres på.

Jeg viser i denne forbindelse til [TEK 17, § 11-13](#).

I kjelleren i Ansgar Sørli­es Vei 30 er det ikke montert stige­trinn på vegg. Høyden er hhv. +/-1,4 m og +/-1,26.

2.2 Konklusjon:

Forholdet kan enkelt rettes opp i ved å ettermontere stige­trinn, evt. bygge nisje i vegg med stige­trinn. F.eks kan nisje lages slik:



3. Vinduenes størrelse med tanke på rømming:

3.1 Beskrivelse/vurdering:

Krav til rømningsvindu fremkommer av [TEK 17, § 11-13](#). Krav er også angitt i brannkonseptet knyttet til tiltaket. Følgende er klippet ut fra dette:

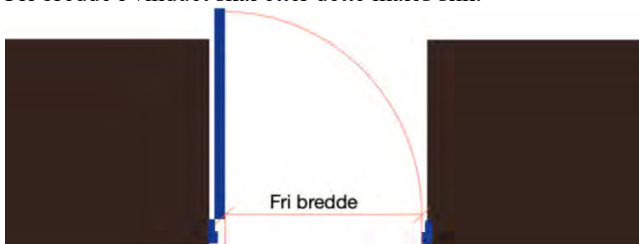
Krav til rømningsvindu er at både bredde og høyde er 0,6 m eller mer og at summen av bredde og høyde er 1,5 m eller mer. Hvis vinduet ligger med underkant høyere enn 1 meter over gulvet som her, skal det være ett fastmontert trinn eller fastgjort møbel på brystningen under vinduet.

Innredning av kjelleren ble gjort før selger kjøpte leiligheten, antageligvis på 80/90. Ifølge selger ble ikke vinduer ble ikke byttet ifb. med at tiltaket ble omsøkt høsten 2024. Vinduene fremstår heller ikke som nye, og er i tilstandsrapporten angitt med varierende alder 1987, 1994 og 2006. (jeg undersøkte ikke alder på min befaring, men dette har ingen betydning for vurderingen).

Borettslaget har etter dette byttet leverandør/produsent for levering av forhåndsgodkjente vinduer som har tynnere ramme.

På grunn av at vinduene er innadslående og ligger ytterst i vegg/liv mot utside, så vil vindusbladet kun åpnes 90 grader og dermed stikke ut i vindusåpningen.

Fri bredde i vinduet skal etter dette måles slik:



Åpninger i de ulike vinduene ble på min befaring målt slik (B x H):

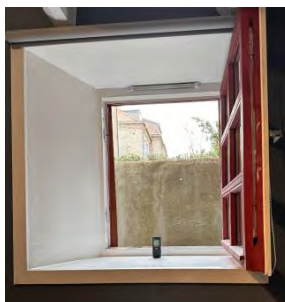
Vindu A – Soverom mot nord/øst:



Åpning = $0,611 \times 0,879 = 1,49$ m altså 1cm under minstekravet. Avviket vurderes som akseptabelt.

Oppdatering 28/03/25: Dersom prosessen opp mot kommunen leder frem til at et avvik på 1 cm ikke kan aksepteres, kan det høvles vekk 10 mm eksisterende vindusblad/karm.

Vindu B – Soverom mot vest:



Åpning = $0,606 \times 0,791 = 1,397 \approx 1,40$ m, altså 10 cm under minstekravet. Avviket vurderes å være for stort.

Vindu C – Soverom mot syd/øst:



Åpning = $0,614 \times 0,785 = 1,399 \approx 1,40$ m, altså 10 cm under minstekravet. Avviket vurderes å være for stort.

3.2 Konklusjon:

Det er kun ett av totalt fire vinduer på de tre oppholdsrommene som kan godkjennes som rømningsvindu.

For at krav til rømning/utgang fra branncelle skal være ivaretatt, så må minst ett av de andre vinduene i ett av de andre soverommene skiftes ut/utvides.

Borettslaget har siden disse vinduene ble satt inn byttet vindusleverandør til BYKLE. Preaksepterte vinduer iht. Helhetsplanen (Godkjent av Byantikvar) oppfyller også forskriftskrav til rømningsvindu.

4. Radon – det er i byggesøknaden skrevet at det er lagt radonduk:

Det er ikke gjort noe radontiltak i eiers botid. Dette fremkommer også av selgers egenerklæringskjema og i tilstandsrapporten som var en del av salgsdokumentasjon/prospekt. Dette er også bekreftet av selger i ettertid.

I søknad som ble sendt inn ifb. med bruksendring av kjelleren i 2024, så er det opplyst at det er lagt radonmembran og at grenseverdiene er målt til under 100 bq.

Det er altså gitt feil opplysninger i søknaden.

Driftsleder for borettslaget - Marius Iltad opplyste på befaringen at det for tilstøtende hus er målt verdier under 100 bq, og at det er mer leire i grunnen i dette området enn i områder med mye skiferfjell hvor det er målt verdier over 100 bq.

Ettersom det er borettslagets ansvar å gjennomføre målinger ble det satt ut måleinstrument på befaringen som leses av første gang 1 april. Dette vil gi en indikasjon på om kjelleren har tilfredstillende sikring mot radon, og/eller om det vil være behov for ytterligere tiltak.

Erfaringsmessig så vil man i kjellere hvor det måles moderate verdier over 100 bq være tilstrekkelig med at det monteres inn balansert romventilasjon.

Oppdatering 28/03/2025: Det er nå satt ut digital måler som viser 126 Bq/m³. Målinger skal helst utføres over tid, og helst på vinterhalvåret, men målingen gir en god indikasjon på at det ikke vil være nødvendig med radonsperre mot grunn. Dersom middelverdier målt over tid viser verdier over 200 Bq/m³, så vil det være tilstrekkelig å montere balansert romventilasjon. Det er også satt ut sporfilmer for korttidsmåling som vil sendes inn til analyse i slutten av neste uke.

Oppsummering/konklusjon:

Det er forhold som er i strid med opplysninger som er gitt i søknad. Det anbefales at man henvender seg til kommunen og ber de ta stilling til avvikene som er registrert med følgende forutsetninger:

- Vindu i soverom C mot sydøst skiftes ut til godkjent størrelse i tråd med føringer fra borettslaget og Byantikvar.
- Radonmålinger gjennomføres, og nødvendige tiltak treffes.
- Det etableres stige-trinn under begge rømningsvinduer.

Erfaringsmessig så vil kommunen reagere på en av følgende måter:

1. Ferdigattest trekkes tilbake, det må søkes unntak/fravik fra krav til romhøyde, opplysninger om radonsperre må skrives ut/fjernes fra søknad, utførte arbeider må kontrolleres av eksternt foretak, før det på ny kan søkes/gis ferdigattest.
2. Kommunen kan, basert på at det bekreftes at krav til sikker rømning er ivarettatt, velge skriftlig å avstå fra å forfølge avvik knyttet til romhøyde dersom de anser forholdet for å være av mindre betydning.

Annet forhold – som ikke er påpekt av kjøper:

Fri høyde er nederst i trappen er kun +/- 170 cm i ganglinjen. Minstekravet for fri høyde i trapp er 2,0 meter. Det er forholdsvis enkelt å utbedre dette ved å flytte bjelke som veksler ut trappeåpningen inn i rommet/gangen. Dette må også utbedre for at kjelleren ikke skal være i strid med gitt tillatelse.

Oppdatering 28/03/2025:

Det er innhentet rapport fra takstmann Broeng. De ulike forhold er beskrevet i hans rapport og kommentere kort under her:

Utførede vegger i kjeller:

Det er påvist plast i konstruksjoner i yttervegg i det ene soverommet. Jeg har ikke funnet dette i andre vegger ved åpning av stikkontakter, men det kan ikke fastslås. Det er videre benyttet organisk materiale/treverk, som er i strid med anbefalinger angitt i preaksepterte løsninger/detaljblader. Det er videre benyttet trefiber/spon bak membranplater i bad mot yttervegg. Dette kan problematiseres i ettertid, og sdet mangler membran i gulv, så vurderes det som mest hensiktsmessig å fjerne/rive utførede vegger og bygge disse opp igjen med fuktsikre materialer som ett i sammenheng med at utførelse av bad er udokumentert, og at vegger bygges opp igjen, med reisverk i stål og kledning av fuktsikre sementfiberplater – Knauf Aquapanel eller lignende. Det er ingen planer i borettslaget for å gjennomføre dreneringsarbeider og slik kjelleren fungerer idag ser jeg heller ingen behov for dette. At det er avskallinger som følge av kapillært oppsug får man uansett ikke gjort noe med.

Økt brannklasse ifb. med bruksendring:

Etasjeskille mot 2 etg holder i utgangspunktet EI60 med ett lag gips under trekledningen. Det legges til grunn at det må gipses på underside av kledning i kjøkken. Trenger i utgangspunktet ikke noe egen brannprosjektering til dette, men merk at Det ifb. med ulovlighetsoppfølgingen kan stilles krav om at et annet foretak enn arkitekten må erklære ansvar om saken.

Bad kjeller:

Badet er ikke bygget iht. gjeldende forskrift hverken mtp. fuktsikring/membran, fall på gulv, dokumentasjon av prosjektering, utførelse og/eller produkter som er benyttet. Det er også benyttet sponplater bak membranplater mot yttervegg. Det legges derfor til grunn at bad rives og bygges opp igjen. Sanitæranlegg, innredning og utstyr kan gjenbrukes. På grunn av at hovedsluk ikke har membran, så er det ikke mulig å få til en ny membranløsning uten å pigge opp påstøp, dette på grunn av at det ligger avløpsrør i påstøpen med utløp i slukhalsen.



Solholm AS
Org.no 924 599 936
E-post: olav@solholm.no

Varmtvannsbereder:

Varmtvannsbereder er plassert i nisje utenfor baderom. Her er det ikke sluk, så det må monteres Waterguard/automatisk stengeventil.

Oppsummering:

I tillegg til de utbedringer som jeg har listet opp, så legges det til grunn at ferdigattest trekkes tilbake, og at samtlige forhold som er påpekt utredes og defineres i endringsøknad og at nødvendige unntak gis.

Kostnadsvurdering/kalkyle:

Beskrivelse	Enh	Ant	Pris	Sum
Utskifting av vindu	t	16	850	13600
Nytt vindu	stk	1,2	15101	18121,2
Utskjæring av nisjer under vindu, etablering av stigetrinn (nisje i vegg), sparkling, maling.	t	16	850	13600
Utvidelse av trappeåpning, komplettering og maling	t	16	850	13600
Materiell	rs	1	4000	4000
Radontest	rs	1	5000	5000
Riv av utforede vegger	t	40	850	34000
Gjenoppbygging med fuksikre materialer	m2	35	4500	157500
Demontering av innredning og utstyr. Demontering av toalettstisene.	t	8	850	6800
Pigging av påstøp rundt sluk - pigging av påstøp - badegulv.	t	16	850	13600
Montering av ny slukforhøyningsring med anboringer	t	8	850	6800
Gjenstøping	t	4	850	3400
Ny varmekabel	stk	1	12000	12000
Støp av gulv	m2	8,5	2500	21250
Montering av nye membranplater på vegg - bad	m2	25	1800	45000
Etablering av nytt smøremembransystem på vegger og gulv.	stk	1	25000	25000
Gipsing, sparkling og maling himling kjøkken	m2	20	1200	24000
Waterguard	rs	1	16000	16000
Korr med kommune, endringsøknad.	d	40	1650	66000
Ansvar i byggesak	stk	1	16500	16500
Utarbeidelse av sluttdokumentasjon	t	16	1650	26400
Rigg, drift, administrasjon og uforutsett	15 %			74890,7
Mva	25 %			154265
Gebyrer	stk	1	2000	2000
Sum inkl mva				771327

Oslo, 28/03/2025


Olav Solholm
Tømrer & Murmester



Claims Link AS

v/kirsten.gjermstad@claimslink.no

Lysaker Torg 15

1366 Lysaker

Prisoverslag – utbedring av kjeller

Adresse: Ansgar Sørli's Vei 30, 0576 Oslo, GBNR 128/48

Bakgrunn: Kjelleren i denne leiligheten ble godkjent bruksendret med søknad, tillatelse og ferdigattest høsten 2024. Ferdigattesten ble trukket tilbake i april 2025 etter at det ble oppdaget avvik/mangler ved faktisk utførelse opp mot opplysninger gitt i søknad og forskriftskrav.

Claims Link ønsker pristilbud/overslag for nødvendige arbeider for gjennomføring/avslutning av tiltaket med ferdigattest.

Etter at ferdigattest ble trukket er det gjennomført radonmålinger som viser verdier omkring 150 Bq/m³. Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³. Dette betyr at dersom det måles radonnivåer høyere enn 100 Bq/m³, enten det er 150, 400 eller 2000 Bq/m³, må det gjøres tiltak for å redusere radonnivået. Etter gjennomførte tiltak er kravet at radonnivået skal være så lavt som praktisk mulig og under grenseverdien på 200 Bq/m³.

Målingene som vi nå har gjort er gjennomført over en kortere periode enn det som er anbefalt, og utenfor anbefalte tidsperiode for målinger. Det er derfor noe usikkerhet knyttet til målingene og hvilke tiltak som vil være nødvendig.

Det er også usikkerhet knyttet til oppbygging av gulv. det anbefales derfor at det gjennomføres kontroll/hulltagning for å kontrollere oppbygging. Det vurderes samtidig om det vil være hensiktsmessig å installere radon sug og/eller om det vil være behov for radonsperre.

I dette pristilbudet legges det til grunn at det etableres ny radonsperre i bruksgruppe C, som består av en flytende påstrykningsmembran. Dette innebærer at alle lettvegger og utforede vegger rives og bygges opp igjen.

På grunn av at det er ukjent alder/standard på varmekabler, legges det til grunn at det etableres nye varmegulv.

Følgende tilbys utført:

- Frakobling elektro.
- Frakobling og plugging av rør.
- Demontering av listverk, innredning og utstyr.
- Demontering av dører, riv av lettvegger og utforede vegger.
- Demontering av vindu, utvidelse av åpning.
- Levering og montering av nytt vindu komplett inkl utvendig innpussing/innvendig omramming.
- Montering av stigetrinn under vindu
- Utvidelse av trappeåpning, nødvendig komplettering, sparkling/maling.
- Pigging av påstøp rundt sluk - pigging av påstøp – badegulv.
- Montering av nytt sluk med slukforhøyningsring med anboringer.
- Oppbryting av fliser på gulv, rengjøring av underlag
- Avretting, klargjøring for radonsperre
- Etablering av radonsperre på kjellergulv/alle gulv.
- Gjenoppbygging av utforinger mot kjelleryttervegger med fuktsikre materialer.
- Etablering av nye lettvegger.



FAGBYGG

- Nye varmegulv, inkl påstøp.
- Etablering av nytt rør i rør system.
- Det legges opp nytt elektrisk anlegg for belysning, stikk, varmegulv, egen kurs for vv-bereder, bad, vaskemaskin og tørketrommel.
- Montering av ny kledning/membranplater på vegg – bad
- Etablering av nytt smøremembransystem på vegger og gulv – bad
- Flislegging og fuging av vegger og gulv – bad.
- Montering av innredning og utstyr bad.
- Rørleggerarbeider – tilkobling av røranlegg, og utstyr.
- Montering av Waterguard på VV-bereder
- Montering av nytt parkettgulv, 1-stavs eik
- Montering av nye dører.
- Komplettering med omramminger og listverk i overgang gulv/vegg, rundt dører og vinduer og overgang himlinger/vegger.
- Gipsing, sparkling og maling av himlinger med panel i 1 etg/underside av bjelkelag mot 2 etg.

Ovennevnte tilbys utført for kr 1 561 886 inkl mva

Prisen inkluderer følgende:

- Alt av materiell
- Bad utføres med samme standard på fliser, innredning og utstyr som forrige jobb – Ref. Welhavens Gate 21.
- Rigg, drift og uforutsett.
- Administrasjon og nødvendig prosjektering.
- Fra/tilkobling/flytting av elektro.
- Kontroll og utarbeidelse av sluttdokumentasjon.
- Rengjøring etter byggearbeider, før visning og før overtakelse for ny eier.

Øvrige vilkår/forutsetninger:

- Oppstart etter avtale
- Varighet ca 4 uker
- Det forutsettes at det skrives kontrakt mellom byggherre og entreprenør før arbeidene igangsettes
- Betalingsvilkår fastsettes ved kontraktsinngåelse.
- Det gis 5 års garanti på alle arbeider
- Byggherre står for byggestrøm
- Pristilbudet er gyldig i tre mnd fra d.d.

Vi håper tilbudet er av interesse og hører gjerne fra Dem i sakens anledning.

Oslo, 04/05/2025

Olav Solholm

Tømrer & Murmester



Arkitekt MNAL Harald Krokstrand
Revefaret 11B, 0491 Oslo
Mob. 9939 6990
Org. nr. 819 661 952 Mva.

BRANNKONSEPT / STRATEGINOTAT ANSGAR SØRLIES VEI 30 - LILLE TØYEN



Dok. 2025044 - Dato: 30.03.2025

BRANNTÉKNISK PROSJEKTERENDE:

Arkitekt MNAL Harald Krokstrand

Saksbehandler: Harald Krokstrand

Dato: 30/03 - 2025

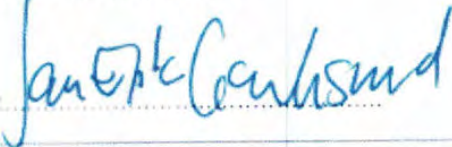
Sign: 

KONTROLLERENDE FORETAK:

Ing. Jan Erik Gauksrud AS

Saksbehandler: Jan Erik Gauksrud

Dato: 1.4.2025

Sign: 



Org. 819 661 952 mva - Mob. 9939 6990 - e-post: harald.krokstrand@gmail.com

RAPPORTEN OMHANDLER:

ADRESSE:	Ansgar Sørli's vei 30 – Bruksendring av kjeller
EIENDOM:	Gnr. 128 Bnr. 48
TILTAKSHAVER:	CLAIMS LINK AS, Postboks 324, 1326 Lysaker
	Ansgar Sørli's vei 30 – 0576 Oslo
TILTAKETS ART:	Søknad i ettertid for Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel ved innredning av bodkjeller til boligformål
SØKER:	Arkitekt MNAL Harald Krokstrand

INNHALDSFORTEGNELSE

01 GENERELT	
01.1 Orientering om tiltaket / byggeoppgaven	s. 3
01.2 Oppsummering	s. 3
01.4 Arealer	s. 3
01.5 Prosjekteringsgrunnlag	s. 3
01.6 Organisatorisk brannvern	s. 4
01.7 Om branntekniske tegninger	s. 4
02 FORUTSETNINGER OG ALMINNELIGE KRAV	s. 4
02.1 Definisjoner og grunnkrav hht. TEK:	s. 4
02.2 Bæreevne og stabilitet (§ 11-4)	s. 4
02.3 Sikkerhet ved eksplosjon (§ 11-5)	s. 4
02.4 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk (§ 11-6)	s. 4
02.5 Brannseksjoner (§ 11-7)	s. 5
02.6 Brannceller (§ 11-8 / 11-9)	s. 5
02.7 Sjakter og gjennomføringer (§ 11-9)	s. 5
02.8 Krav til overflater i rømningsveier (§ 11-9)	s. 5
02.9 Tekniske installasjoner (§ 11-10)	s. 5
03 RØMNING	s. 6
03.1 Generelle krav om rømning og redning (§ 11-11)	s. 6
03.2 Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstiden (§ 11-12)	s. 6
03.3 Rømningsveier (§ 11-13)	s. 6
03.4 Tilrettelegging for redning av husdyr (§ 11-15)	s. 7
04 TILRETTELEGGING FOR SLOKKING	s. 7
04.1 Tilrettelegging for manuell slokking (§ 11-16)	s. 7
04.2 Automatisk slukkeanlegg / sprinkling	s. 7
04.3 Innsats brann- og redningsetaten (§ 11-17)	s. 8
04.4 Røyktetting og røykventilering	s. 8
05 VEDLEGG	
1 Sjekkliste brannteknisk prosjektering	s. 9
2 Branntegninger	s. 11



01.1 Orientering om tiltaket / byggeoppgaven

Tiltaket omfatter bruksendring av eksisterende del av bodkjeller (tilleggssdel ihht. PBL) til boligformål (hoveddel ihht. PBL) i Ansgar Sørli's vei 30 i Lille Tøyen Hageby med intern trapp ned fra ovenliggende leilighet i 1. etg. *Deler av arbeidet er utført tidligere og det søkes om tillatelse i ettertid. Arealene totalrenoveres ifbm. søknaden og oppdateres ihht. TEK17.*

De aktuelle arealene ligger i sokkeletasje med fasade delvis over terreng med relativt høysittende og små vinduer. Arealene egner seg kun for sekundære boligformål tilknyttet overliggende hovedplan hvor romslighet og sol- og lysforhold er særdeles gode. 3 av vinduene i kjeller er utvidet, men kun 2 oppfyller krav til alternativ rømningsvei.

Tiltaket skjer i større sammenbygget bygning på 4 til 5 tellende etasjer oppført i murverk; Bygget har opprinnelig hatt 2 tellende etasjer for boligformål, men er tidligere utvidet med tellende etasje ifbm. bruksendring av deler av bodloft og nå del av kjeller.



Kartutsnittet med den røde omrammingen viser objektets plassering

01.2 Oppsummering

Tiltaket skjer i større sammenbygd boligkompleks med mange brannceller dvs. konsekvensen ved brudd på alminnelige forskrifter-, prosjekterings- og byggefeil tilsier at objektet skal behandles i tiltaksklasse 2 hvor brannkonsept skal underlegges uavhengig kontroll. Det er ikke avdekket avvik mht. branntekniske krav eller forutsetninger ifbm. brann-prosjekteringen. Krav i TEK17 oppfylles fullt ut.

Dette notatet redegjør for forutsetninger og brannkrav som gjelder ved omsøkte tiltak som gjelder bruksendring av tilleggsarealer til 1 boenhet i Ansgar Sørli's vei 30 på Lille Tøyen i Oslo



01.3 Arealer

Tiltaket omfatter 1 adskilt branncelle / ett brannobjekt i større sammenbygget bygning på 4 til 5 tellende etasjer i kvartalsstruktur. Bygningen er egen brannseksjon mot mer enn 8 meters avstand til nærmeste nabobygning.

Del av branncelle i plan 1:	48,0 m2 BRA
Del av branncelle i plan u:	44,0 m2 BRA
Sum areale for branncelle over 2 plan:	92,0 m2 BRA

01.4 Prosjekteringsgrunnlag

- PBL – Plan – og bygningsloven av 25. juni 2010 med revisjoner.
- Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17)
- Veiledning om tekniske krav til byggverk" (VTEK17), med preaksepterte løsninger.
- FOBTOT – Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn av 1. juli 2002.
- NS-EN 12845 Faste brannslukkesystemer. Melding HO-1/99 Sprinkler.
- Melding HO-2/98 Brannalarm.
- Brannteknisk notat – Brannsikring av eldre murgårder (Oslo kommune)
- Anvisninger i Byggforskserien fra Sintef, bl.a.:
- 321.030 Brannteknisk oppdeling av bygninger
- 720.315 Brannteknisk oppgradering av gamle gårder.
- 520.321 Brannmotstand i etasjeskillere.
- 520.342 Branntetting av gjennomføringer.
- 550-361 Sprinkleranlegg

01.5 Organisatorisk brannvern

Eier / forvalter skal ha en branninstruks for bygningen og forplikter seg til å holde rømningsveier og fellesrom ryddige uten for stor brannbelastning, at brannalarm, brannslukningsutstyr og røykvarslere finnes og vedlikeholdes etc. Det er forutsatt at borettslaget har et system for dette og alle andelshavere får utlevert en perm med alle relevante opplysninger ved innflytting.

01.6 Branntekniske tegninger

Branntegninger for det omsøkte tiltaket er utarbeidet hvor det er påført brannsymboler.

Branntekniske symboler er:

Rømningspil i rømningsveier: Grønn pil.

Brannskille for brannceller og brannbegrensende vegger: Stiplet linje.

Klasse for brannklassifiserte dører er påført med gjeldende betegnelse:

EI30CS : Dør med brannkl. 30 minutter, konstruktivt stiv, med selvlukker, røyktett.

EI60CS : Dør med brannkl. 60 minutter, konstruktivt stiv, med selvlukker, røyktett.

Symboler brannslukningsapparater.

02 FORUTSETNINGER OG ALMINNELIGE KRAV

02.1 Definisjoner og grunnkrav hht. TEK:

§11-2: Bolig er risikoklasse: 4

§11-3: Brannklasse 3, stor konsekvens: 3 (5 tellende etasjer inkl. underetasjen og innredet loft)

§11-4: Krav til bærende hovedsystem: R90/A2-s1, d0 (A90)

§11-4: Krav til sekundært bærende bygningsdeler: R60/A2-s1, d0 (A60)

§11-4: Tab. 1: Trappeløp: R30/A2-s1, d0 (A30)



02.2 Bæreevne og stabilitet (§ 11-4)

Vegger: Bærende hovedsystem er av murt tegl; Dette gjelder både bærende yttervegger og bærende midtdelevegg i samtlige etasjer. Bærende vegger har tykkelse 350-450 mm.

Dekker: Bærende hovedsystem er av grovt trebjelkelag med stubbloftsfill med 2" grove golvplank over, splittpanel og rabbitpuss under. Bærende dekker har tykkelse ca. 300 mm.

Takkonstruksjon: Bærende hovedsystem er av grovt treverk og tekking av ubrennbart materiale; taktegl. Taket berøres for øvrig ikke av det omsøkte tiltaket.

Trapper er betongtrapper, trapperommets omsluttende og bærende vegger er av murt og pusset tegl.

Konklusjon:

Dekkekonstruksjonen med bæring av treverk er felles for de aller fleste typer bygårder bygget fram til 1930-tallet i Oslo og andre byer og er i utgangspunktet et avvik fra gjeldende regelverk. Etasjeskille er bygget slik alle etasjeskiller ble bygget på den tiden, og holder brannmotstand EI 60 angitt i Byggforsk detaljblad 730.31 Brannteknisk utbedring av murgårder fra perioden 1870-1940. Branntekniske tester viser at gjennombrenningstiden tilfredsstiller forskriftenes krav dersom rabbitbeskyttelsen under dekket og stubbloftsfillet er intakt. Man har derfor valgt å akseptere konstruksjonen utfra at dette er et eksisterende og meget utbredt forhold som ikke medfører praktisk avvik. Dette er vist gjennom flere konkrete ulike branntilfeller. Krav til bæresystem og komponenter tilfredsstilles for objektet.

02.3 Sikkerhet ved eksplosjon (§ 11-5)

Det er ingen nye planlagte rom, områder eller aktiviteter i bygningene hvor det kan forekomme fare for eksplosjon. For ev. oppbevaring og behandling av brannfarlige og eksplosive varer vises det til brann- og eksplosjonsvernloven med forskrifter.

02.4 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk (§ 11-6)

02.4.1 Motstående bebyggelse nærmere enn 8 meter, forskriftsmessig avstand.

- Ikke aktuelt.

02.4.2 Brannsmitte i innvendig hjørne

- Tidligere utført beregning av stråleenergi viser at situasjonen aksepteres.

02.5 Brannseksjoner (§ 11-7)

Første ledd: «For bygninger som plasseres i brannklasse 4 må det gjøres en særskilt vurdering.»

Bygningen har murte brannavler R120 mot nabobygninger på hver side.

Det omsøkes ingen endringer fra eksisterende forhold. -Ingen endring som påvirker seksjoneringskrav.

02.6 Brannceller (§ 11-8 / 11-9)

«Hensiktsmessig oppdeling i brannceller vil være avhengig av virksomheten i byggverket.» En selvstendig boenhet skal være egen branncelle hvor kravet til omsluttende brannbegrensende brannskiller er EI60

02.06.1 Horisontale brannskiller

Det er ikke rom under den omsøkte del av branncellen; dvs. tiltaket skjer i nederste etasje.

Dekket over boligens primæretasje på plan 1 er av grovt trebjelkelag med stubbloftsfill med 2" grove golvplank over, splittpanel og rabbitpuss under. Kravet til branncellebegrensende flate er tilfredsstilt forutsatt at vertikal sjakt og gjennomføring er brannsikret og rabbitpussen er hel.

Tidligere kjellertrapp er fjernet og trappeåpningen er kledd igjen med nytt bjelkelag.



Brannskillet som utgjør underside av dekket mot felles trapperom skal tilfredsstillende krav som Ei60. Dette må kontrolleres av foretaket for UTF som forestår totalrenovering av arealene.

02.06.2 Vertikal brannskiller

Skillevegger omkring boligen er 1 steins / 25 cm pusset teglverk. Kravet til branncellebegrensende flate er tilfredsstillende forutsatt at eventuelle gjennomføringer er tett på forskriftsmessig måte.

02.06.3 Brannklassifiserte dører

Dører til de 2 boligene i felles trapperom er klassifiserte dører B30S (Gammel betegnelse som tilsvarer Ei30S).

Dør til bod i trapperom kan beholdes som uklassifisert dør så fremt det ikke lagres noe som øker brannbelastningen i rømningsveien i boden. I motsatt fall må den skiftes med brannklassifisert dør. Det er krav til selvlukkende dører i felles rømningsvei. Dører må kontrolleres og eventuell manglende lukkemekanisme må ettermonteres.

02.7 Sjakter og gjennomføringer (§ 11-9)

Vertikale rør- og kanalføringer og sjakter forutsettes å være brannisolert og branntett i alle gjennomføringer i dekenivå. Dette blir kontrollert ifbm. pågående prosjekt. Vertikale nedfalls- og rørføringer som krysser brannskiller utføres med stålrør eller brannisoleres minimum 1 m forbi gjennomføringen.

02.8 Krav til overflater (§ 11-9)

Overflater i rømningsveier skal være ubrennbare (gml) In1 eller bedre, dvs. at krav til overflater i rømningsveier er at de har klasse B-s1,d0 [In1] og kledning klasse K₂10/B- s1,d0 [K1].

Trapperomsvegger er malt pusset murflate og tilfredsstillende In1. Eventuelle kledninger av tre må males med godkjent brannhemmende maling eller kles med ubrennbar kledning.

02.9 Tekniske installasjoner (§ 11-10)

02.09.1 Krav ved prosjektering av nye tekniske anlegg:

Tekniske anlegg skal være prosjektert og utført slik at det ikke bidrar til brann- og røykspredning i bygningen, og at preaksepterte løsninger iht. VTEK17 ivaretas.

Ved gjennomføringer i brannklassifiserte bygningsdeler (vegger, dekker) skal det branntettes og brannisoleres slik at bygningsdelens brannmotstand ikke svekkes. Det skal benyttes dokumenterte løsninger fra produktleverandører ved slike tette- og isoleringsarbeider.

Det skal branntettes og brannisoleres rundt tekniske gjennomføringer (kanaler, rør, kabler m.m.) i brannklassifiserte bygningsdeler med godkjente produkter som gir minst like god brannmotstand som bygningsdelen.

Dimensjonering og dokumentasjon av brannisolering for kanaler og rør (lengder, tykkelser, kvaliteter m.m) skal utføres iht. leverandørens/produsentens anvisninger.

Større mengder kabler (brannenergi > 50 MJ/lm) må ikke føres ubeskyttet gjennom rømningsveier (trapperom, korridorer, sluser m.m.) pga. faren for brannspredning og røykproduksjon.

Installasjoner som skal ha en funksjon under brann, må ha tilfredsstillende og sikker strømtilførsel i den tiden installasjonen skal fungere. Dette omfatter blant annet strømforsyningen fra tavlerom til eventuell heissjakt, motordrevne røykluker, alarmgivere, nødløsløp, dørautomatikk mv.

Installasjoner som skal fungere under slokking må sikres strømtilførsel i nødvendig tid.

Gjennomføringer må være i henhold til Byggforskblad 520.342, og ha opphengssystem i henhold til Byggforskblad 520.346.

02.09.2 Piper og feieluker.

Piper er i pusset murverk og forutsettes å være i forskriftsmessig stand mht. røyktetthet, tilslutninger av ildsteder og tette feieluker. Oslo Brann- og redningsetaten fører fortløpende tilsyn med pipene i området. Dårlige piper rehabiliteres fortløpende.

Borettslaget har gjennomført piperehabilitering i de senere år.



03 RØMNING

03.1 Generelle krav til rømning (§ 11-11)

Rømning fra branncelle deles i 3 faser:

1. Forflytning fra branncellen det rømmes fra. Dette er ikke del av rømningsveien.
2. Forflytning via korridor eller annen branncelle.
3. Forflytning via trapperom til utgang.

03.3 Rømningsveier (§ 11-13-14)

Utgang fra branncelle / Krav til rømningsveier:

Brannceller skal ha frie rømningsveier til sikkert sted. Som hovedregel skal en branncelle ha 2 rømningsveier. Unntaket er brannceller som har utgang direkte til terreng.

TEK17: «Med sikkert sted menes område hvor kritiske forhold ikke er eller vil kunne være en trussel for mennesker og dyr. Dette er vanligvis på terreng i avstand fra brannobjekt eller i annen brannseksjon.»

Anbefaling i TEK17: «I byggverk hvor det er tilstrekkelig med en utgang til sikkert sted bør det i tillegg være rømningsvinduer utført i samsvar med tredje ledd i minst annet hvert rom for varig opphold. Dette gjelder f.eks. i boenheter i en etasje med utgang direkte til terreng.»

Del av omsøkte branncelle på plan 1 har foruten rømning ut til terreng via trapperommet, også mulighet til rømning til terreng via vinduer som ligger mindre enn 3 meter over terreng. I den del av branncellen som ligger i underetasjen er fire av vindusåpningene utvidet og det er montert vinduer som er tilrettelagt som rømningsvei i 2 av åpningene. Disse må tilrettelegges for rømning. Krav til rømningsvindu er at både bredde og høyde er 0,6 m eller mer og at summen av bredde og høyde er 1,5 m eller mer. Der vinduet ligger med underkant som er høyere enn 1 meter over gulvet som her, skal det være ett fastmontert trinn eller fastgjort møbel på brystningen under vinduet.

Rømning fra boligdelen i kjeller skjer enten via intern trapp til plan 1 og ut til terreng eller via rømningsvindu og ut på terreng.

Det skal påses at vindu som ligger delvis under terreng med utenforliggende lyssjakt er innadslående, og ikke har fastmontert stengsel eller annet som hindrer fri rømningsvei.

Så fremt ovennevnte forutsetninger kan bekreftes, tilfredsstilles kravet om 2 alternativer rømningsveier for prosjektet.

03.2 Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstiden (§ 11-12)

03.2.1 Brannvarsling

Byggverk skal ha utstyr for tidlig oppdagelse av brann slik at nødvendig rømningstid reduseres

Følgende skal minst være oppfylt:

- a. Byggverk beregnet for virksomhet i risikoklasse 2 til 6 skal ha brannalarmanlegg.
- b. I byggverk beregnet for få personer og byggverk av mindre størrelse, kan det brukes røykvarslere dersom rømningsforholdene er særlig enkle og oversiktlige. Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteribackup. I brannceller med behov for flere røykvarslere, skal varslere være seriekoblet. I byggverk uten strømforsyning kan det benyttes batteridrevne røykvarslere.

Det er opplyst at boligen er tilknyttet et felles adresserbart brannalarmanlegg.



03.2.2. Nødløys og ledeløys

Det er ikkje krav til nød- og ledeløys i boliger, dvs. arealer for alminnelig beboelse, dvs. at boligene skal bebos av personer som er kjent i bygningen.

(Ved løpende utleie eller lignende forhold med skiftende brukere, skal boligen anses på samme måte som pensjonat, hotell dvs. rom for utleie og oppgraderes med nød- og ledeløys.)

03.4 Tilrettelegging for redning av husdyr (§ 11-15)

Ikke relevant for dette prosjektet.

04 TILRETTELEGGING FOR SLOKKING

04.1 Tilrettelegging for manuell slokking (§ 11-16)

Slokkeutstyr skal være tilgjengelig og tilrettelagt for å slokke brannutløp i tidlig fase. Det skal være håndbrannslukkingsapparater eller husbrannslange som rekke alle rom sentralt plassert i boligen. *Det skal være tilgjengelig slukkeredskap på begge plan.*

Håndslukkeapparat må minst tilfredsstille effektivitetsklasse 21A etter NS-EN-3-7.

I bolig over 2 eller flere plan som her, er det hensiktsmessig at det er montert husbrannslange på hovedplanet og håndslukkeapparater på øvrig plan.

04.2 Automatisk slukkeanlegg / sprinkling

Ikke aktuelt / ikke påkrevet

Når kravet om 2 rømningsveier tilfredsstilles fullt ut, stilles det ikke krav om sprinkling.

04.3 Innsats brann- og redningsetaten (§ 11-17)

Brannvesenets stige bil har adkomst inntil bygget på 1 side mot gate; utrykningstid fra Sagene brannstasjon er ca. 7-8 minutter, fra Bryn stasjon 6-8 minutter og fra Oslo Hovedbrannstasjon er det antatt ca. 7-8 minutter. Innsatstiden er gunstig kort. Innsatspersonell har tilkomst fra 3 sider av bygget.

04.4 Røyktetting og røykventilering

En forutsetning for redningspersonellens innsats er at det ikke oppstår røykspredning ifbm. et brannutløp som hindrer brannmannskapenes innsats. Krav til røyktetting av dører er anvist ifbm. redegjørelsen for disse. Alle brannklassifiserte dører skal være røyktette.

Alle konstruksjoner skal gjøres røyktette ved dytt og fugging omkring elementet. For tekniske føringer som krysser brannskiller, skal det støpes med godkjent branntettende tettemasse eller benyttes godkjent brannskum.

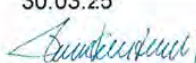
For trapperom hvor trapperommet er del av rømningsvei, gjelder krav til røykventilasjon, dvs at det i øvre plan i trapperommet finnes vinduer eller luker som kan åpnes. Det er slike vinduer i angjeldende trapperom. Det er ikke krav om automatisk røykventilasjon eller anlegg for fjernåpning.



SJEKKLISTE BRANNTEKNISK PROSJEKTERING

Tema / tekst	Dato / sign
	30.03.25 
Søknadsplikt (PBL §20)	
Er PRO brannprosjektering plassert i riktig tiltaksklasse	ok
Er tiltakshaver gjort oppmerksom på event. krav om UA KONT	ok
Har tiltakshaver gjort avtale med foretak for UA KONT	ok
Brannteknisk prosjektering (TEK10 Kap. 11)	
Er det utarbeidet brannkonsept / brannstrateginotat	ok
Prosjekteringsgrunnlag verifisert (TEK10 Kap. 2-1, 2-2, 2-3)	
Er myndighetskrav definert og angitt i notatet	ok
Er det gitt opplysninger om prosjekteringsgrunnlaget	ok
Prosjekteringsforutsetninger (TEK§11)	
Er det gitt opplysninger om risikoklasse (TEK §11-2)	ok
Er det gitt opplysninger om brannklasse (TEK §11-3)	ok
Er krav til bygningen vurdert og angitt ut fra risiko og klasse	ok
Er bærevne vurdert? (TEK§11-4)	ok
Tegninger (TEK10 Kap. 2-1, 2-2, 2-3)	
Er det utarbeidet branntekniske tegninger	ok
Har tegningene gode tegnforklaringer	ok
Viser tegningene brannskiller	ok
Viser tegningene rømningsveier	ok
Viser tegningene relevante opplysninger om brannalarm etc	ok
Utvendig bygningsutforming (TEK§11-6)	
Er avstand til nabobygning mer enn 8 m	ok
Er brannklasse oppgitt ved avstand mindre enn 8 m	Ikke aktuelt
Er det fare for brannsmitte i innvendig hjørne	Akseptert v/analyse
Brannsmitte utvendig, brennbare fasader	ok
Brannsmitte utvendig, brennbar takkonstruksjon	ok
Har eventuelle vinduer nødvendig brannklasse	Ikke aktuelt
Ingen luker/åpninger i fasade mot knevegg	Ikke aktuelt
Det er branntettet under takrenne / under gesims.	
Rømning og rømningsveier (TEK§11-11, 11-12, 11-13, 11-14)	
Har alle arealer med personbelastning 2 rømningsveier	ok
Er angitte rømningsveier brannsikre (f.eks. In1 / ubrennbar)	ok
Er brannkrav til trapperom og trapp er angitt	ok
Er event. krav om sluser vurdert og angitt	Ikke relevant
Er krav til klassifisering av dører vurdert og angitt	ok
Er krav til selvlukkere vurdert og angitt	ok
Dører med rømning fra branncelle til rømningsvei er EI30CS	ok
Dører forbi branncelle i rømningsvei er EI60CS	Ikke aktuelt
Loftsdør(er) i trapperom er EI60S	Ikke relevant
Ikke relevant	Ikke relevant
Eventuelle boddører er EI30 eller tilsvarende	Ikke relevant
Har eventuelle rømningsvinduer tilstrekkelig høyde/bredde	ok
Ingen luker / vinduer med glass mellom brannceller	Ikke aktuelt



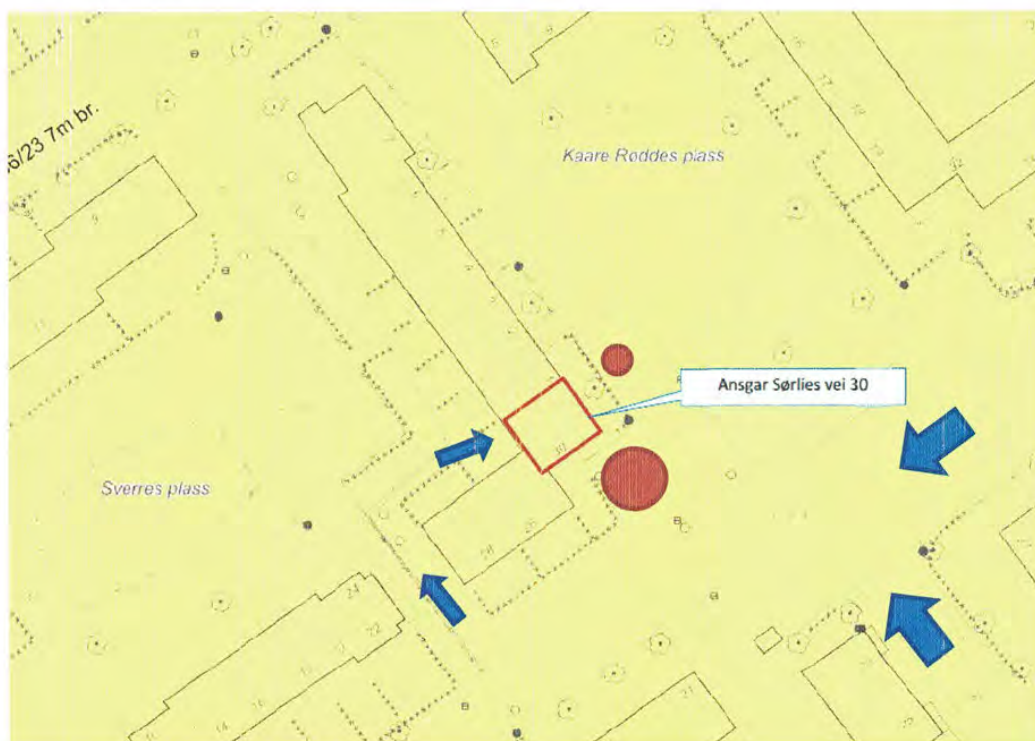
Tema / tekst	Dato / sign
	30.03.25 
Brannskillende konstruksjoner (TEK§11-7, 11-8)	
Er krav til brannseksjonering vurdert og angitt	ok
Er krav til brannskiller vurdert og angitt	ok
Vegger mot trapperom som er rømningsvei er EI60 eller bedre.	ok
Vegger mot bodloft / naboileilighet er EI60 eller bedre.	ok
Brukspiper er tette og kontrollerte, feieluker er tette.	ok
Feieluker kommer ikke i konflikt med innredning/brennbare konstruksjoner	ok
Piper er ikke tildekket / i gjenkledd / innkledd	ok
Piper står i forskriftsmessig av stand til brennbart	ok
Idsteder står i forskriftsmessig av stand til brennbart	ok
Dekker mot ovenliggende leilighet tilsvarer EI60 (Gips eller rabbitz under)	ok
Gjennomføringer er branttetet og isolert.	Sjekkes av Kont
Sjakter har nødvendig brannklasse, er brannisolert / tettet i skille.	ok
Horisontale føringer er branttetet i gjennomføringer	ok
Sikkerhet ved eksplosjon (TEK§11-5)	
Skal det oppbevares gass under trykk	Ikke aktuelt
Skal det oppbevares andre medier som repr. eksplosjonsfare	Ikke aktuelt
Er det event. prosjektert for sikkerhet ved eksplosjon	Ikke aktuelt
Tekniske anlegg (PBL §29-6)	
Er tekniske anlegg prosjektert mht. brann sikkerhet	ok
Står ventilasjonsanlegg i egen branncelle	Ikke aktuelt
Ikke tekniske installasjoner i rømningsvei	ok
Redning av husdyr (TEK §11-15)	
Er rømningsveier tilrettelagt for rømning	Ikke aktuelt
Er det opprettet rutiner for redning av husdyr	Ikke aktuelt
Tidlig varsling / varslingsanlegg (TEK§11-12)	
Krav om brannvarslingsanlegg er vurdert og angitt	ok
Alternativt seriekoplede røykvarsling er vurdert og angitt	ok
Røykvarslere er vurdert og angitt	ok
Slukningsanlegg, tiltak for å påvirke redningstid (TEK§11-12,-16)	
Krav til fullsprinkling er vurdert og anvist	Ikke aktuelt
Krav til vannåteanlegg er vurdert og anvist	Ikke aktuelt
Slangskap med nødvendig slangelenge er anvist	Ikke aktuelt
Husbrannslange er anvist på hovedplan i bolig	ok
Slukkeapparater er anvist på øvrige plan i bolig	ok
Slukkeapparater er anvist i tekniske rom	Ikke aktuelt
Krav til type slukkeapparater i tekniske rom er anvist	Ikke aktuelt
Innsats offentlig brannvesen/redningspersonell (TEK§11-17)	
Er adkomst og oppstillingsplass for brannbil vurdert og anvist	ok
Er oppstillingsplass kvalitetssikret mht. kapasitet på dekke / vei	ok
Er oppstillingsplass kvalitetssikret mht. bredde for bilens støttelabber	ok
Er angrepsveier for brannvesen vurdert og angitt	ok
Er innsatstiden vurdert og angitt	ok
Er det innhentet aksept fra brannvesen for assistert rømning	Ikke aktuelt



Tema / tekst	Dato / sign
	30.03.25 <i>[Signature]</i>
Røykventilering (TEK§11-17)	
Det er anordnet røykluke i himling / trappertopp	Ikke påkrevet
Det er åpningsbare vinduer i øvre del av lokalt / trapperommet	ok
Dokumentasjon for bruksfasen (TEK Kap. 4 og SAK §8-2)	
Er det utarbeidet brannbok	Borettslagets ansvar
Er det utarbeidet branninstruks	Borettslagets ansvar
Har tiltakshaver mottatt brannkonseptet	ok
Er det opprettet O-planer ved alarmsentral	Ikke relevant
Er det montert rømningsplaner ifbm. relevante rømningsveier	Ikke relevant

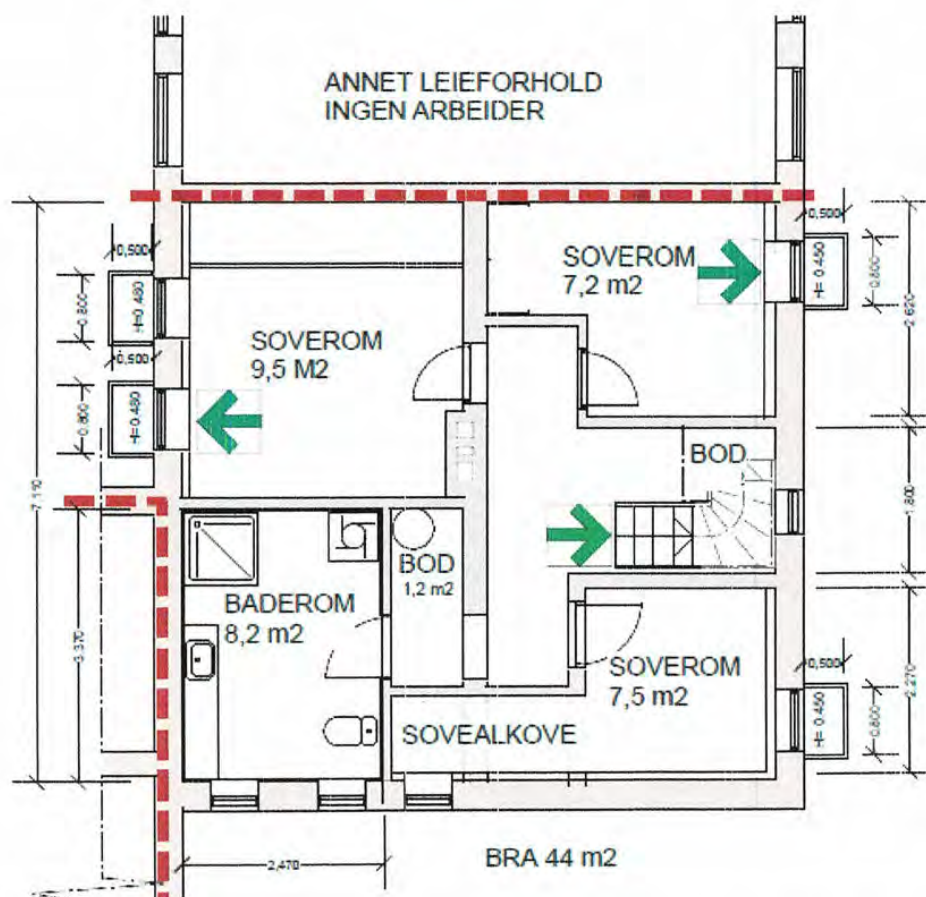
VEDLEGG 2

Branntegninger



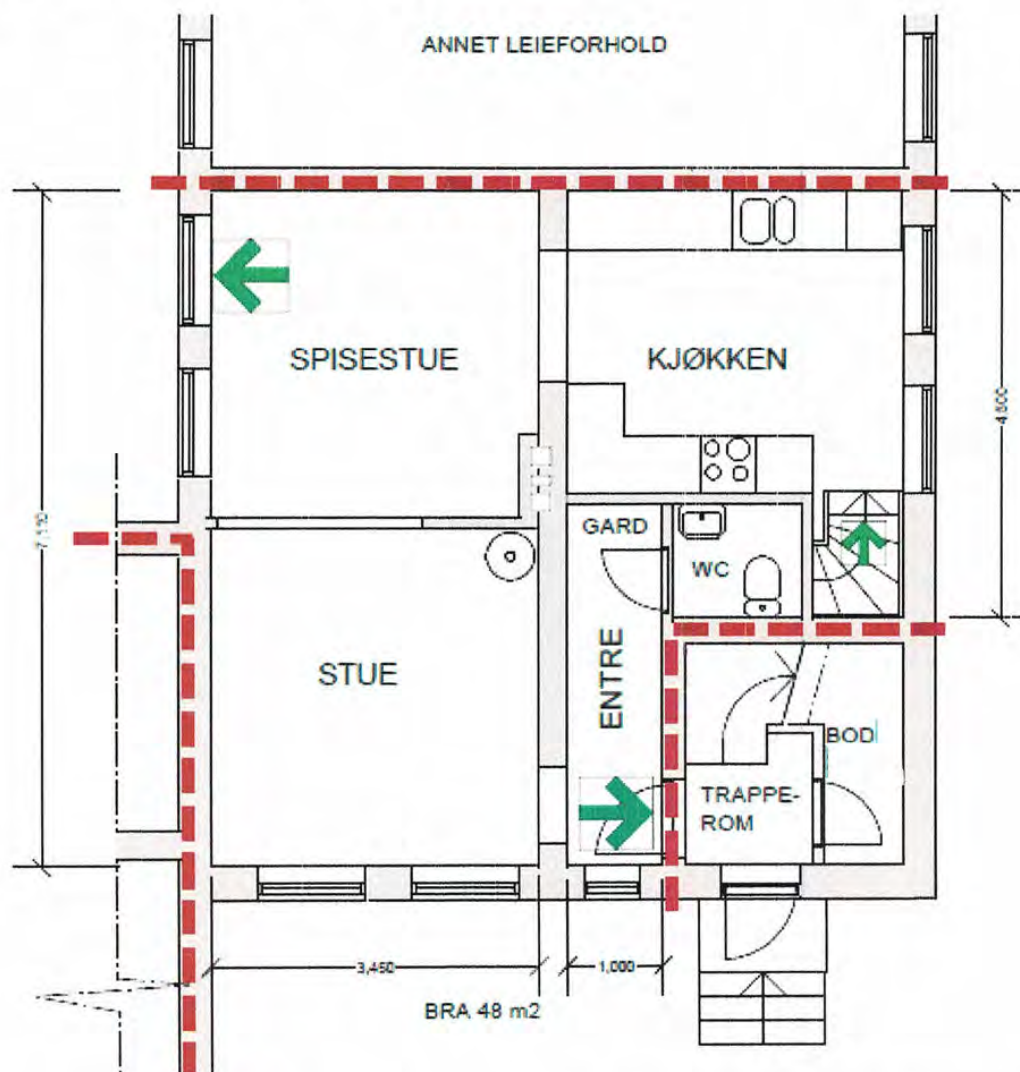
Kartet viser brannbilens tilkomst i gate fra 2 sider.



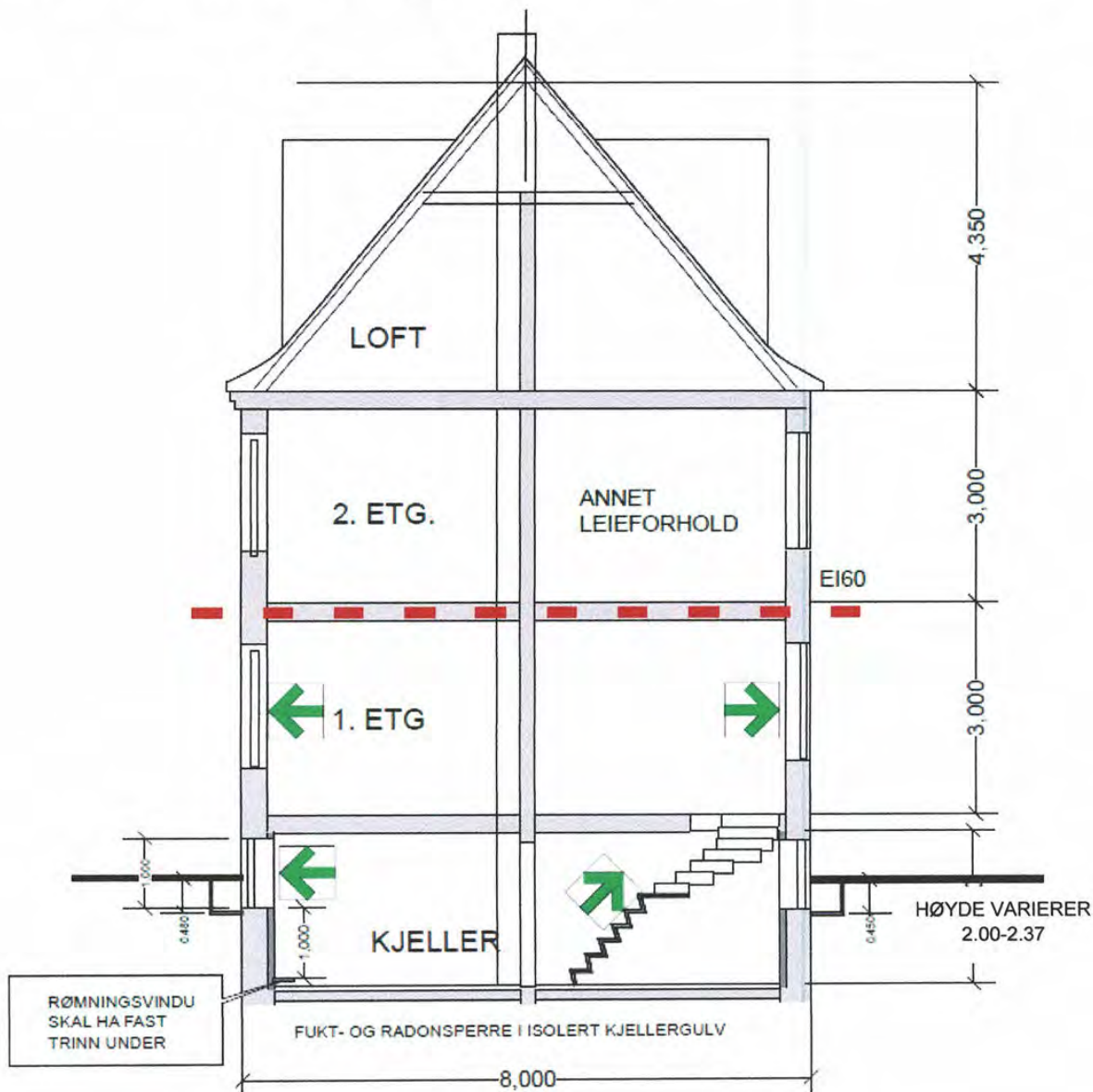


Plantegning av kjeller: Primær rømningsvei er opp via intern trapp til 1. etg. og ut til friluft på bakkeplan via boligens hovedinngang. Sekundært ut gjennom rømningsvindu nede i kjelleren til terreng.





Plantegning av 1. etg. med rømningsvei fra kjeller og rømning ut på terreng



Snitt-tegning som viser prinsippene for rømning.



ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefare 11B
0491 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202461329 - 14 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Katrine Støa	Dato: 09.04.2025
Adresse:	ANSGAR SØRLIES VEI 30	Eiendom:	128/48/0/0
Tiltakshaver:	██████████	Søker:	ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Tillatelse opphevet – Ansgar Sørli's vei 30

Plan- og bygningsetaten opphever vedtak om tillatelse av 20.11.2024. Vi opphever vedtaket etter forvaltningsloven (fvl.) § 35 første ledd bokstav c.

Vi viser til varsel om mulig oppheving av tillatelse av 25.03.2025. Plan- og bygningsetaten varslet oppheving av vedtaket fordi vi har blitt oppmerksom på at det er fattet på feil grunnlag. Vi har ikke mottatt noen merknader til varselet innen fristen som var 08.04.2025.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse

Vi ga tillatelse til innlemmelse av felles kjeller til bolig, bruksendring og fasadeendring i tillatelse datert 20.11.2024. Ferdigattest for tiltaket ble gitt 11.12.2024. I etterkant av dette mottok vi merknader til flere forhold ved tillatelsen som tilsynelatende ikke stemte med virkeligheten, datert 04.03.2025, med utdypende informasjon mottatt 12.03.2025. Ansvarlig søker har svart ut de første merknader i innsendt redegjørelse, datert 12.03.2025.

Det fremkommer av rapportene innsendt i saken, og i tilsvarende fra ansvarlig søker, at det er avvik mellom faktisk situasjon og opplysninger gitt ved søknad om tillatelse. Dette gjelder blant annet størrelse på vinduer, manglende radontiltak og romhøyde som ikke oppfyller krav til høyde i rom for varig opphold. Det er videre påpekt avvik i høyde ved trapp og uklarhet i brannmotstand opp til tilstøtende boenhet i 2.etasje.



Tillatelse til tiltak ble fattet med forutsetning om at alle relevante tekniske krav er i henhold til gjeldende forskrift, og på bakgrunn av opplysninger gitt i søknadens redegjørelse og tegninger.

Tillatelse til tiltak, datert 20.11.2024, er fattet på feil grunnlag og blir derfor opphevet.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten opphever vedtaket om tillatelse, datert 20.11.2024, og tilhørende ferdigattest gitt 11.12.2024. Opphevingen er hjemlet i fvl. § 35 første ledd bokstav c. Vi gjør oppmerksom på at videre arbeid med tiltaket vil være ulovlig, siden tiltaket ikke lenger har en tillatelse.

Hva skjer videre?

Dere har anledning til å søke om unntak fra de tekniske kravene dere ikke klarer å oppfylle, eller omprosjekttere tiltaket slik at det ivaretar alle relevante krav.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på dette vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-ibyggesaker/>

Vennlig hilsen

Katrine Støa - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

██████████ Ansgar Sørli's vei 30, 0576 OSLO
OSLO ADVOKATKONTOR AS, Leif Tronstads plass 6, 1337 SANDVIKA
██████████

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

Vår dato:
25-04-2025

Vår ref.:
2025040hk

Sendes: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Redegjørelse ifbm. søknad om tiltak i ett trinn i Lille Tøyen Hageby

ARBEIDSSSTED: Gnr. 128. Bnr. 048, Ansgar Sørli's vei 30, 0576 Oslo
TILTAKSHAVER: Claims Link, Postboks 324, 1326 Lysaker
ARBEIDETS ART: Bruksendring – Fasadeendring (søknad i ettertid)
SØKER: Arkitekt MNAL Harald Krokstrand, Revefaret 11B, 0491 Oslo

01. Orientering om tiltaket

Omsøkte tiltak gjelder leilighet i Ansgar Sørli's vei 30 hvor underliggende kjeller ble innredet og tillagt boligen med intern trapp sent på 1990-tallet uten forutgående søknad om tiltak.

Det søkes med dette om tillatelse til tiltaket i ettertid.

Bruksendringen er tidligere omsøkt, men tillatelse er ikke gitt (Tillatelse er trukket tilbake da div. opplysninger som ble gitt ved søknad ikke har samsvart med realitetene.)

Det søkes med dette på nytt hvor alle kjente fravik blir utbedret så langt det er mulig og de fravik som vanskelig lar seg rette, blir omsøkt med unntak fra TEK. (Konf. vedlegg B1)

02. Reguleringsbestemmelser

Gjeldende regulering er Kommuneplan for Oslo 2015-2030.

Tidligere regulering er Soneplanen S-2864 med Boligformål hvor U-grad var regulert til 0,35.

Det ble i tidligere tilsvarende saker søkt om disp. for §3 vedr. u-grad da denne overskrides med 1-2% dersom alle loft og kjellere på Lille utbygges ihht. den godkjente helhetsplanen. Teoretisk sett målbare arealer i kjellere og loft ikke ble regnet med før de bruksendres. Vi er imidlertid gjort kjent med at PBE fom 2008 frafalt krav om slik dispensasjonssøknad.

Tiltaket er i samsvar ved gjeldende reguleringsformål. Tidligere u-grad er ikke overskredet.

Arealoversikt:

BRA 1. etg.:	48,0 m ²
BRA Bruksrom i kjeller-etg.:	44,0 m ²
Sum BRA	92,0 m ²

Miljøbelastning

Tiltaket har ingen konsekvens for tredje part, omgivelser eller fellesskapet. Tiltaket medfører ingen økt miljøbelastning for omgivelsene og tiltakets konsekvens medfører etter søkers skjønn ikke behov for endret reguleringsplan ihht. kommuneplanen §3.2, jvnf. PBL §§11-10 nr. 1, 12-1.

Hensyns-sone

Det er regulert inn en hensynssone for eiendommen. Det omsøkte tiltaket berører ikke intensjon eller hensyn bak denne.

Naturmangfold. Biologisk mangfold

Det er ikke registrert naturmangfold på eiendommen eller i nærliggende eller tilstøtende område.

Avstandskrav

Avstand til eksternt nabobygg er mer enn 4 meter. Inntilliggende boliger i samme borettslag forvaltes eiendomsmessig av borettslaget styre. Tiltaket er godkjent av styret i borettslaget, konf. vedlegg C1.

Dispensasjoner – og fravik

Tiltaket er avhengig av unntak fra Teknisk forskrift for energikrav og krav til romhøyde i oppholdsrom. Dette omsøkes i eget vedlegg. Konf. B1.

03. Vernehensyn – Byantikvarens samtykke

Lille Tøyen Hageby er som helhetlig anlegg kommunalt listeført (oppført på Byantikvarens gule liste.) Byantikvaren har medvirket til både utarbeidelse av opprinnelig Helhetsplan og revisjon av gjeldende Helhetsplan for området, og har avgitt erklæring om at alle tiltak i området som omsøkes iht. godkjent Helhetsplan og med godkjente elementer er å anse som omforente og trenger ikke Byantikvarens anbefaling. Dette gjelder i dette tilfelle tidligere innsatt hagedør og ett rømningsvind. Konf. vedlegg i-1 Dokumenter fra Byantikvaren.

04. Tiltaksprofil og kontroll

Branncelledelingen og kompleksiteten med konsekvensgrad tilsier at objektet generelt skal behandles i tiltaksklasse 2. Brannprosjektering underlegges obligatorisk uavhengig kontroll.

Det stilles ikke krav om uavhengig kontroll av våtrom:

Unntak fra søknadsplikt på våtrom gjelder bl.a. følgende:

«Fullstendig ombygging av våtrom i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle.

Bygging av nytt våtrom i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle.

Bygging av våtrom i nytt tilbygg hvor verken samlet bruksareal eller bebyggd areal for tilbygget er over 15 m² og hvor tilbygget ikke skal brukes som selvstendig bruksenhet.

Ombygging og nybygging av flere våtrom i forskjellige bruksenheter (f. eks. i blokker) så lenge arbeidene ikke medfører at brannskille brytes.»

05. Tek17 §7-1- Sikkerhet mot naturpåkjenninger - Naturfarer vurdert

Det er i sin tid etablert 4 lysbrønner i bakken ifbm. utvidelse av kjellervinduer for rømning og for tilstrekkelig dagslys i nye bruksrom i kjeller.

I forbindelse med alle tiltak som medfører graving, stiller Oslo kommune krav om dokumentasjon mht. vurderte naturfarer. Dokumentasjon er utarbeidet og vedlegges. Konf. vedlegg F2 og F3.

Tiltaket er et «K0-tiltak uten forverring» og kompenserende tiltak er ikke påkrevd.

06. Tek17 §8-1- Krav til opparbeidet uteareale.

Lille Tøyen Hageby er som navnet tilsier en hageby, dvs. at bebyggelsen består av mindre bygninger i hagelignende omgivelser. Utomhusanleggende er opparbeidet med samlingsplasser, idrettsplass og lekeplasser for felles bruk, mens den enkelte bolig har små opparbeidelse forhager av mer privat karakter. Tiltaket utløser etter vårt skjønn verken behov for eller krav til ytterligere tiltak.

07. Tek17 §9-5 - Byggeavfall

Tiltaket som omsøkes har mindre areale enn 100 m² og akkumulerer mindre byggeavfall enn 10 tonn.

Det stilles følgelig ikke krav om miljøsaneringsrapport og avfallsplan.

Alt byggeavfall sorteres i fraksjoner og leveres lovlig deponi.

08. Tek17 §10 - Konstruksjonsikkerhet

Det gjøres ingen konstruktive tiltak ifbm. det omsøkte tiltaket.



09. Tek17 §11 – Sikkerhet ved brann

Det er utarbeidet eget brannkonsept for tiltaket. Konseptet er underlagt uavhengig kontroll.

Konf. vedlegg F5

Hovedpunktene i brannkonseptet gjengis her:

Brannskiller:

Leiligheten er egen branncelle åpen over 2 plan. Skillevegger mot naboileiligheter er 1 1/2 stein murte teglvegger med puss og kledning 2 sider, dvs. bedre enn R60 (Sansynligvis REI-M 120, dvs. bedre enn forskriftskravet). Skillevegg i kjeller er som i øvrige deler av leiligheten.

Dekkene er av 8" trebjelkelag med stubbloftsleire, rabbitert underkledning og 2" bordgulv.

Etasjeskiller er bygget slik alle etasjeskiller ble bygget på den tiden, og holder brannmotstand EI 60 angitt i *Byggforsk detaljblad 730.31 Brannteknisk utbedring av murgårder fra perioden 1870-1940* så fremt konstruksjonen er beskyttet med original rabbitpuss eller gipsplater i himling og at den brannbeskyttende flaten er hel uten hull eller skader.

Nytt dekke over tidligere kjellernedgang er bygget opp som fullisolert konstruksjon med tilfredsstillende brannbeskyttende underside og tilfredsstillende følgerig gjeldene krav.

Dekket mellom etasjene er forøvrig interne skiller i samme branncelle med moderat brannkrav

Rømningsveier.

Det forutsettes at primær rømningsvei fra kjeller er intern trapp til 1. etg. og at sekundær rømningsvei er kjellervinduer som i størrelse og plassering tilfredsstillende krav i TEK §11-13 og 14

Det eksisterende kjellervinduet i soverom 2 tilfredsstillende i utgangspunkt krav til rømning, mens kjellervinduer i soverom 1 og 3 mangler 8 cm i sum ihht. krav til lysmål, for å kunne tilfredsstillende forskriftskravet. (Det viser seg at de danskproduserte vinduene fra de første leveransene på 1980/90-tallet, som ble levert ifbm. ombygginger, hadde langt bredere karmen enn normale norskproduserte vinduer, slik at lysmålet ble mindre enn foreskrevet.)

Fraviket rettes ved at lysåpningen utvides og nytt kjellervindu med tilstrekkelig dimensjon monteres i soverom 1.

Det monteres forskriftsmessig trinn på brystninger under rømningsvinduene for enkel utstigning.

IV Tilrettelegging for rømning og redning**§ 11-13. Utgang fra branncelle**

(1) Fra en branncelle skal det minst være én utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller én utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder.

Veiledning til annet ledd ▾

(3) Brannceller som består av flere etasjer, eller har mellometasje, skal ha minst én utgang fra hver etasje. I byggverk i risikoklasse 1, 2, 3 og 4 kan utgangen fra disse planene, utenom inngangsplanet, være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning. I branncelle i byggverk i risikoklasse 4 uten krav om heis, kan øverste plan ha utgang via nærmeste underliggende plan dersom det installeres automatisk brannsløkkeanlegg i branncellen.

Tek 17 §11-13 pkt. 3 angir at det skal «være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning».

Bestemmelser angir videre at annet hvert rom skal ha rømningsvindu.

Tidlig varsling:

Det er installert et heldekkende automatisk brannvarslingsanlegg som dekker alle leiligheter og arealer i bygget.

Slukningsredskap:

Det er montert godkjent og lett tilgjengelig slukningsredskap på begge plan.



10. TEK17 §12-7. Krav til romhøyde i oppholdsrom

Kontrollmåling av romhøyden i værelser som omsøkes viser følgende.

Soverom 1: UK himling = 2,57 m (UK synlige bjelker = 2,33 m)

Soverom 2: UK himling = 2,37 m (UK synlige bjelker = 2,13 m)

Soverom 3: UK himling = 2,02 m

Soverom 1 tilfredsstiller forskriftskravet i forhold til kravet på 2,40 m under forutsetning av at Tek17 §12-7 pkt. d tas til følge: «Deler av rommet kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.» Videre: «Det er ikke satt noen grense for hvor store deler av rommet som kan ha lavere høyde».- Synlige takbjelker under himlingen påvirker ikke rommets tiltenkte funksjon.

For soverom 2 gjelder et avvik på 3 cm under samme forutsetninger.

For soverom 3 er avviket uomtvistelig.

Det søkes om unntak fra krav i TEK17 §12-7 i egen fravikssøknad. Konf. vedlegg B1.

11. Tek17 §12-10 Krav til oppbevaringsplass

Boliger større enn 50 m² skal ha 5 m² boder.

Gjeldende arealoppstilling gjelder:

Ekstern bod i trapperom: 2,0 m²

Bod i soverom 2: 1,2 m²

Bod under trapp: 1,5 m²

Bod utenfor vaskerom: 1,2 m²

Sum boder: 5,9 m²

Arealet mellom trapp til kjeller og soverom 2 kan i tillegg utnyttas som bodareale.

Boligen har tilstrekkelig bodareale.

12. Tek17 §12-14. Krav til trapper

Fri høyde over eksisterende trapp er i dag ikke i samsvar med kravet. Fraviket rettes ved å bygge om utvekslingen omkring trappeåpningen over trappas startpunkt.

Manglende håndløper på en side i trappeløpet ettermonteres.

13. Tek17 §13-6. Lydteknisk prosjektering

Tiltaket har en karakter som gjør at horisontal lydsmitte er mindre kritisk. Ved å åpne mellom 1. etg. og kjeller vil brann- og lydskille her opphøre uten at det har forskriftsmessige konsekvenser.

Lydgjennomgang til ovenliggende etasje endres ikke ved tiltaket.

Området ligger tilbaketrukket i et lite trafikkert område. Utvendig trafikkstøy er ikke noe aktuelt problem

14. Tek17 §13-1. Krav til ventilasjon.

Det anordnes tilfredsstillende ventilasjon i alle bruksrom ihht. gjeldende krav. Badet ventileres særskilt.

15. Tek17 §13-4. Termisk inneklima – Energieffektivitet-

Det søkes generelt om unntak fra minimumsnivå for energieffektivitet - § 14-2 og 14-3. Det vil ikke være mulig å oppfylle disse kravene fullt ut både med tanke på vernehensyn og eller mtp. prinsipper for bygningsfysikk som bygningen er oppført etter. Boenheten som helhet tilfredsstiller ikke krav til energi, da bygningen som leiligheten er oppført i tidsrommet 1916-1924.

Det vises også til TEK17, § 14-1, femte ledd. Følgende er klippet ut herfra:

«Dersom kravene i dette kapitlet ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.»

Konf. vedlagt søknad om unntak merket B1

16. Tek17 §13-5. Tiltak mot radon

Ihht. TEK §13-4 kan ikke rom for varig opphold ha årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon som overstiger 200 Bq/m³. Gjennomførte og oppdaterte målinger viser at grenseverdiene er innenfor tillatte marginer.



17. Tek17 §13-7. Dagslysvurdering

Det er gjennomført dagslysberegninger for boligen som viser at kjelleren tilfredsstillende forskriftskravet på minimum 2% dFo, dog med lav margin. Det er imidlertid anført i dagslysberegningen at gjennomsnittlig dagslysfaktor er svært høy i boligens primære oppholdsrom i 1. etg. hvor dagslysfaktoren henholdsvis 4,73 – 4,79 og 4,83 %.

Konf. vedlegg F4.

18. Tek17 §13-8. Krav til utsyn

Forskriften slår fast at rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende utsyn.
«I boenheten må alle rom for varig opphold ha minst ett vindu som tilfredsstillende kravet til utsyn.»
Kjellervinduene ligger i all hovedsak over terreng og gir utsyn fra bruksendret areale.

19. Tek17 §13-14. Tiltak mot fukt i bygninger.

Det gjøres fuktmålinger. For å hindre byggfukt fjernes dagens isolerte påføringer av treverk som ligger i kontakt med kjellervegger av mur. Det bygges opp ny konstruksjon basert på inntil 50-75 mm isolasjon ihht. preaksepterte metoden som anbefalt av Byggforsk/Sintef.

20. Tek17 §13-15. Våtrom- tiltak mot fukt i rom med vanninstallasjoner

Eksisterende våtrom tilfredsstillende ikke krav i TEK §13-15 ved at det mangler tilfredsstillende fall til sluk og at membranløsninger og fuktsikring generelt ikke lar seg dokumentere.
Eksisterende bad rives og det bygges et helt nytt våtrom basert på krav og retningslinjer i «Bygningsbransjens våtromsnorm.»

21. Tek17 §§ 14-2 og 14-3. – Energikrav

Det søkes generelt om unntak fra minimumsnivå for energikrav ihht. - §§ 14-2/14-3. Det vil ikke være mulig å oppfylle disse kravene fullt ut både med tanke på vernehensyn og eller mtp. prinsipper for bygningsfysikk som bygningen er oppført etter. Boenheten som helhet tilfredsstillende ikke krav til energibruk, da bygningen som leiligheten er oppført i tidsrommet 1916-1924 ihht. datidens krav og normer.

Det vises også til TEK17, § 14-1, femte ledd. Følgende er klippet ut herfra:

«Dersom kravene i dette kapitlet ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.»

Konf. vedlagt søknad om unntak merket B1

22. Nabovarsling

Tiltaket berører ikke eller har ikke konsekvenser for eksterne naboer. Tiltaket har skjedd inne på et lukket borettslagsområdet hvor avtale med borettslagets styre erstatter nabovarsling og varsling av interne naboer. Borettslagets samtykke vedlegges. Konf. vedlegg C1

Med vennlig hilsen



Harald Krokstrand

Gjenpart til: Tiltakshaver



Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

☐ Rammetillatelse

☒ Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers

saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☒ Ja ☐ Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Tiltaksklasse SØK

2

Foreligger sentral godkjenning?

☐ Ja ☒ Nei

Nullstill



Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd?

☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder	
Eiendom/ byggsted	Gnr. 128 Bnr. 48 Festenr. Seksjonsnr. Byggningsnr. Bolignr. Kommune 0301 Oslo
	Adresse ANSGAR SØRLIES VEI 30 Postnr. 0576 Poststed OSLO
Planlagt bruk/formål	☒ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet: Beskriv Bygn.typekode (jf. s. 2) 143
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg ☐ Nytt bygg *) ☐ Parkeringsplass *) ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep
	Endring av bygg og anlegg ☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *) ☒ Fasade
	☐ Konstruksjon ☐ Reparasjon ☐ Ombygging ☐ Anlegg
	Endring av bruk ☒ Bruksendring ☐ Vesentlig endring av tidligere drift
	Riving ☐ Hele bygg *) ☐ Deler av bygg *) ☐ Anlegg
	Bygn.tekn. installasj.** ☐ Nyanlegg *) ☐ Endring ☐ Reparasjon
	Endring av bruks-enhet i bolig ☐ Oppdeling ☐ Sammenføyning
	Innhegning, skilt ☐ Innhegning mot veg ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.
	Annet: ☐ Beskriv
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) ***) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	1 – 1	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 – 1	☐
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 1	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 2	☐
Tegninger	E	1 – 6	☐
Redegjørelser/kart	F	1 – 4	☐
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 4	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	1 – 1	☐
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	1 – 1	☐
Andre vedlegg	Q	–	☒

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak	Org.nr.	Navn	
Arkitekt MNAL Harald Krokstrand	819661952	CLAIMS LINK AS	
Adresse		Adresse	
Revefaret 11B		Lysaker Torg 15, Postboks 324	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
0491	Oslo	1326	Lysaker
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Eventuelt organisasjonsnummer
HARALD KROKSTRAND		99396990	980449785
E-post	E-post		Telefon (dagtid)
harald.krokstrand@gmail.com	kirsten.gjermstad@claimslink.no		975 27 361
Dato	Underskrift		Dato
			29.04.2025
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver	
HARALD KROKSTRAND		KIRSTEN GJERMSTAD	

Fakturaadresse
Navn
CLAIMS LINK AS
Adresse
Lysaker Torg 15, Postboks 324
Postnr.
1326
Poststed
Lysaker
Eventuelt organisasjonsnummer
980449785

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

*) eller bygning som har nær tilknytning til/
tjener slike bygninger



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

Vår dato
09.05.2025

Vår ref
2025041hk

Deres dato
09.04.2025

Deres ref.
202461329

Sendes: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Deres saksnr. 202461329: Søknad om unntak for krav i TEK17 §12-7 og §14-2/3

ARBEIDSSTED: Gnr. 128. Bnr. 48. Ansgar Sørli's vei 30, 0576 Oslo
(ny) TILTAKSHAVER: Claims Link. Postboks 324. 1326 Lysaker
Opprinnelig tiltakshaver: [REDACTED], Ansgar Sørli's vei 30, 0576 Oslo
ARBEIDETS ART: Bruksendring (Ved innredning av del av kjeller til boligformål)
SØKER: Arkitekt MNAL Harald Krokstrand, Revefaret 11B 0491 Osl

01. Søknad om unntak fra TEK17 §12-7 ifbm. krav til romhøyde

Rom for varig opphold skal ihht. Tek17 §12-7 ha høyde minimum 2,4 m. Det søkes om generelt unntak for kravet for nye bruksrom i kjeller.

10. TEK17 §12-7. Krav til romhøyde i oppholdsrom

Kontrollmåling av romhøyden i værelser som omsøkes viser følgende.

Soverom 1: UK himling = 2,33 m (UK høyde himling mellom bjelkene = 2,57 m)

Soverom 2: UK himling = 2,13 m (UK høyde himling mellom bjelkene = 2,37 m)

Soverom 3: UK himling = 2,02 m

Soverom 3 ligger under tidligere og opprinnelig felles kjellertrapp og pga. isolasjonskravet ifbm. brann- og lydskilte, er dekkekonstruksjonen over rommet tykkere enn i øvrige rom og romhøyden lavere enn tillatt; kun 2,02 m.

Begrunnelse for å gi unntak for bestemmelsen om minimumshøyde 2,4 m:

TEK17 §12.7, tredje ledd lyder: «For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 01.07.2011 må romhøyden være minimum 2 m». Dette åpner for at rommet kunne vært omsøkt som tilleggsdel hvor man med rette kunne ha omsøkt bruksendring til hoveddel senere med henvisning til §12.7, tredje ledd. Departementet har i et svarnotat til en tilsvarende sak bekreftet at en fremgangsmåte som sist nevnt ikke er lovstridig. Dette tilsier at det ikke er noen reell grunn eller påvist helse- eller miljømessig forhold som tilsier at en romhøyde på 2 m ikke kan godkjennes.

Det gjøres vesentlige termiske forbedringer av arealene som søkes bruksendret, men de eksisterende gulvene søkes bevart. Ved eventuelt å senke gulvet i boligen reduseres for øvrig bokvalitetene ved at utsynet forringes.



Som det fremkommer av opprinnelig byggesøknad, er Ansgar Sørli's vei 30 fundamentert på leire. Grunnvannsspeilet i Lille Tøyen Hageby står generelt høyt og har tidvis økt dramatisk ifbm. tiltagende styrtregnmengder. Ved å senke gulvnivået i rommene for takhøyde 2,4 m, vil man av erfaring kommet i konflikt med grunnvannsspeilet på området. Den omsøkte kjelleren har i dag gulv av god kvalitet med keramiske fliser over påstøp med varmekabler. Det er ikke bærekraftig å rive og hugge opp disse gulvene for å oppnå større takhøyde og samtidig øke risikoen for fuktproblemer. Det legges til grunn at støpte gulvkonstruksjoner kontrolleres og det oppnås isolering på minimum 50 mm xps mot grunn.

Eksisterende gulv er støpt i høyde som hensyntar grunnvannstand og flåtefundamenter under bygningen. Det er ikke mulig og/eller ønskelig å grave/ut senke grunnvannstanden, da dette kan medføre skader på flåtefundamenter med påfølgende setningsakader på bebyggelsen. Ansgar Sørli's vei 30 er dessuten del av en større kjedet bebyggelse. Skader på denne delen vil kunne få følgeskader /konsekvenser for hele kvartalet/rekken. Skal grunnvannstand og drenering senkes må dette gjøres for hele bygningen hvor det peles ned til fjell. Dette er hverken ønskelig eller mulig å gjennomføre. Først og fremst vil et slikt tiltak ikke vil være kostnadssvarende, men det er heller ikke mulig som følge av at tiltakshaver ikke har råderett til andre deler av bygningen enn sin egen seksjon.

Kostnadene ved et slikt tiltak anses uansett som urimelige. Det søkes om unntak fra TEK § 14-2 og § 14-3 etter pbl. § 31-2 fjerde ledd.

Pbl. § 31-4 er en spesialbestemmelse som åpner for at kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- Byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og Nåværende tekniske tilstand.
- forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak.
- fordeler som oppnås ved tiltaket.

2. Søknad om unntak fra TEK17 § 14 – 2, 14-3

Det søkes generelt om unntak fra minimumsnivå for energieffektivitet - § 14-2 og 14-3. Det vil ikke være mulig å oppfylle disse kravene fullt ut både med tanke på vernehensyn og eller mtp. prinsipper for bygningsfysikk som bygningen er oppført etter. Boenheten tilfredsstiller ikke krav til energi, da bygningen som leiligheten ligger i er oppført i tidsrommet 1916-1924

Det vises også til TEK17, § 14-1, femte ledd. Følgende er klippet ut herfra:

Dersom kravene i dette kapitlet ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.

Iht. gjeldende anvisning for Byggforvaltning, Byggforsk detaljblad [700.601 Eldre murgårder – planlegging av rehabilitering og oppgradering](#) så bør det ikke brukes mer enn 50-75 mm innvendig isolering i slike gårder. Følgende er klippet ut fra denne anvisningen:

45 Innvendig isolering

Innvendig varmeisolering øker faren for skader i veggens ytre del (for eksempel fuktskader i fasade og utvikling av råte i innmurte trebjelker og -sperrer). Derfor må man ikke begynne med innvendig isolering før man har analysert fukt- og temperaturforholdene i ytre veggdel og kartlagt tilstanden til alt innmurt treverk og teglsteinens frostbestandighet.

Eventuell innvendig isolering utføres som en selvberende isolert bindingsverksvegg, trukket noe inn i rommet for å unngå direkte kontakt med murveggen. Det bør ikke brukes mer enn 50–75 mm isolasjon. Behov for dampsperre bør vurderes i hvert tilfelle.



Ny bruk vil ikke medføre vesentlig endringer mtp. energibruk. En innvendig etterisolering er utfordrende grunnet kuldebroer. Denne type gårder er oppført med kjellermurer i betong og yttervegger for øvrig i mur. Denne type oppbygging fungerer godt og det anbefales ikke å øke innvendig isolering ihht. dagens krav, da dette vil flytte kondenspunktet og forårsake skader.

En utvendig etterisolering er ikke akseptabelt av vernehensyn. De øvrige etasjene er allerede godkjent som bolig. Bruksendring av kjelleren medfører ikke at bygningen får dårligere kvalitet mtp. energieffektivitet.

Kostnadene ved et slikt tiltak anses uansett som urimelige. Det søkes om unntak fra TEK § 14-2 og § 14-3 etter pbl. § 31-2 fjerde ledd.

Pbl. § 31-4 er en spesialbestemmelse som åpner for at kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a. Byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand.
- b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak.
- c. fordeler som oppnås ved tiltaket.

a) Eiendommen er oppført som våningshus over to etasjer + kjeller og loft omkring 1920. Dette tilsvarer en alder på mer enn 100 år.

Eiendommen er kommunalt listeført som verneverdig (registrert på byantikvarens gule liste), og er murbygning bygget etter datidens byggeskikk, med yttervegger av mur/tegl og sekundære bæresystem av tre (tak/etasjeskillere). Området er framhevet som et unikt eksempel på komplett hagebyarkitektur på Oslo østkant. (Ullevål hageby er motsatsen på Vestkanen i Oslo)

Eiendommen er plassert sentralt i Lille Tøyen Hageby

Det søkes om varig bruksendring av boenhet. Det er således ingen tidsbegrensning for tiltaket.

Området er regulert til boligbebyggelse, og eiendommen er i bruk i tråd med denne reguleringen. Det er godkjente boliger i bygningen.

Det er uklart når tidligere ulovlig bruksendring fant sted, men kjellerdelen har vært benyttet som bolig i mer enn 20 år og ansett som velfungerende.

Arealet har vært benyttet som bolig siden tidspunkt for ulovlig bruksendring, og er i normalt god teknisk tilstand.

Når det nå søkes om ettergodkjenning, skal det søkes og saksbehandles som om tiltaket ikke er utført.

Tilstand på bygningsmassen som omfattes av denne søknaden har forut for oppdelingen preg av et langt etterslep med behov for oppgradering til moderne standard. Leilighetene holder i dag en normal moderne standard.

b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak:

- Bygningen er organisert som et borettslag. Kjelleren omfattes av andel som har formål til bolig. Det er altså ikke anledning til å benytte arealet som f.eks næring/lager uten samtykke/generalfullmakt fra borettslaget. Det er ikke ønskelig eller aktuelt med annen bruk enn som bolig. Dersom unntak ikke gis, vil lokalet stå tomt.
- Et avslag innebærer en begrensning i tiltakshavers råderett over egen eiendom, og selv om en slik fravikelse kan vurderes å være av privatrettslig karakter, som også kan være dekket av tidligere salgsløds ansvarsforsikring, så belastes slike saker til syvende og sist også fellesskapet i form av dyrere forsikringer.



- Av hensyn til brannsikkerhet er det en fordel at tiltaket godkjennes fremfor å stå tomt ettersom en brann som oppstår har større sjanse for å utvikle seg dersom lokalet står tomt.

c) Fordeler som oppnås ved tiltaket.

Å få godkjent kjelleren til boligareal har flere fordeler, både for samfunnet og for eier. Det nevnes:

- Økt boligtilbud: Ved at det gis tillatelse til omsøkte tiltak økes tilgjengeligheten av familieboliger i områder med høy etterspørsel etter boliger. Dette kan bidra til å redusere boligmangelen og gjøre det lettere for folk å finne rimelige boliger.
- Kommunedelplanens intensjonen oppfylles ved at dette sentrumsnære området utvikles ved flere romslige familieleiligheter.
- Ved at det gis tillatelse til omsøkte tiltak konverteres et ellers tomt og underutnyttet lokale til bolig. Lokalet får en mer hensiktsmessig bruk som bolig og vedlikeholdes fremfor at det står tomt og forfaller. Estetikken og levekvaliteten i nabolaget forbedres. .
- Bevaring av kulturminne: Lokalet er en del av bygningsmasse som er registrert som kulturminne. Å bruke lokalet til bolig i stedet for at det står tomt, bidrar til å bevare den kulturelle arven i området.

Vennligst ta umiddelbar kontakt med undertegnede dersom det er mangler eller uklarheter ved denne fravikssøknaden: Tlf. 993 96 990 eller e-post harald.krokstrand@gmail.com

Med vennlig hilsen



Harald Krokstrand

Gjenpart til: Eier





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

Vår dato:
09-05-2025

Vår ref.:
2025040hk

Deres dato:
09-04-2024

Deres ref.:
202461329

Sendes: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

**Vedr. Deres saksnummer 202461329:
Redegjørelse ifbm. endring av søknad om tiltak i ett trinn i Lille Tøyen Hageby**

ARBEIDSSTED: Gnr. 128. Bnr. 048, Ansgar Sørli's vei 30, 0576 Oslo
(Ny) TILTAKSNAVER: Claims Link AS, Postboks 324, 1326 Lysaker
Tidligere tiltakshaver: [REDACTED]
ARBEIDETS ART: Bruksendring – Fasadeendring (søknad i ettertid)
SØKER: Arkitekt MNAL Harald Krokstrand, Revefaret 11B, 0491 Oslo

01. Orientering om tiltaket

Omsøkte tiltak gjelder leilighet i Ansgar Sørli's vei 30 hvor underliggende kjeller ble innredet og tillagt boligen med intern trapp sent på 1990-tallet uten forutgående søknad om tiltak.

Det ble søkt om tillatelse til tiltaket i ettertid. Tillatelse og ferdigattest ble gitt, men er trukket tilbake da div. opplysninger som ble gitt ved søknaden ikke har samsvart med realitetene.

Det søkes med dette om endring av tidligere innsendt søknad hvor alle kjente fravik blir utbedret så langt det er mulig. De fravik som vanskelig lar seg rette, blir omsøkt med unntak fra TEK. (Konf. vedlegg B1)

Kjelleretasjen underlegges i praksis totalrenovering med unntak av gulvene som har varmekabler og belegget av keramiske fliser med høy kvalitet som det ikke vil være bærekraftig å fjerne eller erstatte.

02. Det er i opprinnelig søknad gjort rede for:

Reguleringsbestemmelser.

Arealoversikt.

Miljøbelastning

Hensyns-sone

Naturmangfold. Biologisk mangfold

Avstandskrav

Dispensasjoner – og fravik

Vernehensyn – Byantikvarens samtykke

Sikkerhet ved naturpåkjenninger

mm.

- Det gjøres ingen endringen mht. disse forholdene i søknaden om endring og punktene gjentas følgelig ikke i denne redegjørelsen.



03. Tiltaksprofil og kontroll

Branncelledelingen og kompleksiteten med konsekvensgrad tilsier at objektet generelt skal behandles i tiltaksklasse 2. Brannprosjektering er underlagt obligatorisk uavhengig kontroll.

Da den omsøkte kjelleretasjen i praksis totalrenoveres, erklæres ansvar for utførelsen og ikke ansvar for uavhengig kontroll for ansvarsområder som normalt ikke underlegges dette. Foretak som tidligere har erklært ansvar for Kont Utf fratrer sitt ansvar.

Det stilles her ikke krav om uavhengig kontroll av våtrom:

Unntak fra søknadsplikt på våtrom hjelmes i bl.a. følgende:

«Fullstendig ombygging av våtrom i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle.

Bygging av nytt våtrom i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle.

Bygging av våtrom i nytt tilbygg hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal for tilbygget er over 15 m² og hvor tilbygget ikke skal brukes som selvstendig bruksenhet.

Ombygging og nybygging av flere våtrom i forskjellige bruksenheter (f. eks. i blokker) så lenge arbeidene ikke medfører at brannskille brytes.»

04. Tek17 §8-1- Krav til opparbeidet uteareale.

Lille Tøyen Hageby er som navnet tilsier en hageby, dvs. at bebyggelsen består av mindre bygninger i hagelignende omgivelser. Utomhusanleggende er opparbeidet med samlingsplasser, idrettsplass og lekeplasser for felles bruk, mens den enkelte bolig har små opparbeidelse forhager av mer privat karakter. Tiltaket utløser etter vårt skjønn verken behov for eller krav til ytterligere tiltak.

05. Tek17 §9-5 - Byggeavfall

Tiltaket som omsøkes har mindre areale enn 100 m² og akkumulerer mindre byggeavfall enn 10 tonn.

Det stilles følgelig ikke krav om miljøsaneringsrapport og avfallsplan.

Alt byggeavfall sorteres i fraksjoner og leveres lovlig deponi.

06. Tek17 §10 - Konstruksjonsikkerhet

Det gjøres ingen konstruktive tiltak ifbm. det omsøkte tiltaket.

07. Tek17 §11 – Sikkerhet ved brann

Krav til brannskiller

Det er bemerket ifbm. den forutgående prosessen som har ført til at tillatelse og ferdigattest er trukket, bl. annet at de horisontale etasjeskillene ikke tilfredsstiller krav i TEK. Dette medfører ikke riktighet.

Dekkene er av 8" trebjelkelag med stubbloftsleire, rabbitzert underkledning og 2" bordgulv.

Etasjeskille er bygget slik alle etasjeskiller ble bygget på den tiden, og holder brannmotstand EI 60 angitt i [Byggforsk detaljblad 730.31 Brannteknisk utbedring av murgårder fra perioden 1870-1940](#) så fremt konstruksjonen er beskyttet med original rabbitzpuss eller gipsplater i himling og at den brannbeskyttende flaten er hel uten hull eller skader.

Nytt dekke over tidligere kjellernedgang er bygget opp som fullisolert konstruksjon med tilfredsstillende brannbeskyttende underside og tilfredsstiller følgelig gjeldene krav.

Dekket mellom etasjene er forøvrig interne skiller i samme branncelle med moderat brannkrav

Rømningsveier.

Tek 17 §11-13 pkt. 3 angir at det skal «være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning».

Bestemmelser angir videre at annet hvert rom skal ha rømningsvindu.

Det er påvist at ett av de eksisterende kjellervinduene i soverom 1 som er forutsatt som alternativ rømningsvei, ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei ifbm. opprinnelig søknad.

Fraviket rettes ved at lysåpningen utvides og nytt kjellervindu med tilstrekkelig dimensjon monteres.

Det er videre påtalt at vindu som rømningsvei ikke har tilfredsstillende trinn for utstigning på underliggende brystning.

Det monteres nå forskriftsmessig trinn på brystninger under rømningsvindue for enkel utstigning.



08. TEK17 §12-7. Krav til romhøyde i oppholdsrom

Kontrollmåling av romhøyden i værelser som omsøkes viser følgende.

Soverom 1: UK himling = 2,33 m (UK høyde himling mellom bjelkene = 2,57 m)

Soverom 2: UK himling = 2,13 m (UK høyde himling mellom bjelkene = 2,37 m)

Soverom 3: UK himling = 2,02 m

Soverom 1 og 2 har åpent og synlig bjelkelag, hvilket øker romfølelsen og luftigheten i rommene, men iht. TEK skal romhøyden beregnet fra underside av bjelkene når avstand mellom bjelker er mindre enn 60 cm som her. Avstand mellom bjelkene er +/- 55 cm.

Krav til romhøyde tilfredsstilles generelt ikke for omsøkte oppholdsrom i kjeller.

Det søkes om unntak fra krav i TEK17 §12-7 i egen fravikssøknad hvor kravet og begrunnelse til å gi fravik er utfyllende redegjort for. Konf. vedlegg B1.

09. Tek17 §12-10 Krav til oppbevaringsplass

Boliger større enn 50 m2 skal ha 5 m2 boder.

Gjeldende arealoppstilling gjelder:

Ekstern bod i trapperom: 2,0 m2

Bod i soverom 2: 1,2 m2

Bod under trapp: 1,5 m2

Bod utenfor vaskerom: 1,2 m2

Sum boder: 5,9 m2

Arealet mellom trapp til kjeller og soverom 2 kan i tillegg utnyttes som bodareale.

Boligen har tilstrekkelig bodareale.

10. Tek17 §12-14. Krav til trapper

Fri høyde over eksisterende trapp mellom kjelleretasjen og hovedplanet er i dag ikke i samsvar med kravet da fri høyde er for lav.

Fraviket rettes ved å bygge om utvekslingen omkring trappeåpningen over trappas startpunkt.

Manglende håndløper på en side i trappeløpet ettermonteres.

11. Tek17 §13-6. Lydteknisk prosjektering

Tiltaket har en karakter som gjør at horisontal lydsmitte er mindre kritisk. Ved å åpne mellom 1. etg. og kjeller vil brann- og lydskille her opphøre uten at det har forskriftsmessige konsekvenser.

Lydgjennomgang til ovenliggende etasje endres ikke ved tiltaket.

Området ligger tilbaketrukket i et lite trafikkert område. Utvendig trafikkstøy er ikke noe aktuelt problem

12. Tek17 §13-1. Krav til ventilasjon.

Det anordnes tilfredsstillende ventilasjon i alle bruksrom iht. gjeldende krav. Badet ventileres særskilt.

13. Tek17 §13-4. Termisk inneklime – Energieffektivitet-

Det søkes generelt om unntak fra minimumsnivå for energieffektivitet - § 14-2 og 14-3. Det vil ikke være mulig å oppfylle disse kravene fullt ut både med tanke på vernehensyn og eller mht. prinsipper for bygningsfysikk som bygningen er oppført etter. Boenheten som helhet tilfredsstiller ikke krav til energi, da bygningen som leiligheten ligger i er oppført i tidsrommet 1916-1924.

Det vises også til TEK17, § 14-1, femte ledd. Følgende er klippet ut herfra:

«Dersom kravene i dette kapitlet ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.»

Konf. vedlagt søknad om unntak merket B1

14. Tek17 §13-5. Tiltak mot radon

Iht. TEK §13-4 kan ikke rom for varig opphold ha årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon som overstiger 200 Bq/m3. Gjennomførte og oppdaterte målinger viser at grenseverdiene er innenfor tillatte marginer.



15. Tek17 §13-7. Dagslysberegning

Det er gjennomført dagslysberegninger for boligen som viser at kjelleren tilfredsstillende forskriftskravet på minimum 2% dFo, dog med lavest mulig margin. Det er imidlertid anført i dagslysberegningen at gjennomsnittlig dagslysfaktor er svært høy i boligens primære oppholdsrom i 1. etg. hvor dagslysfaktoren henholdsvis 4,73 – 4,79 og 4,83 %.

Det er tidligere innsendt dagslysberegninger.

16. Tek17 §13-8. Krav til utsyn

Forskriften slår fast at rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende utsyn.

«I boenheten må alle rom for varig opphold ha minst ett vindu som tilfredsstillende kravet til utsyn.»

Kjellervinduene ligger delvis over terreng og oppfyller minstekrav for lys og utsyn fra bruksendret areale.

Rommene er sekundære oppholdsrom og begrenset utsyn fra rom i kjeller oppveies ved svært gode utsynsforhold i boligens hovedoppholdsrom i 1. etg.

Vår erfaring fra praksis i tilsvarende saker i Oslo kommune, er at kommunen imøtekommer tiltak som gir økt bokvalitet gjennom at rom og funksjoner utvides som her.

17. Tek17 §13-14. Tiltak mot fukt i bygninger.

Det gjøres fuktmålinger. For å hindre byggfukt fjernes dagens isolerte påføringer av treverk som ligger i kontakt med kjellervegger av mur. Det bygges opp ny konstruksjon basert på inntil 50-75 mm isolasjon ihht. preaksepterte metoden som anbefalt av Byggforsk/Sintef.

18. Tek17 §13-15. Våtrom- tiltak mot fukt i rom med vanninstallasjoner

Eksisterende våtrom tilfredsstillende ikke krav i TEK §13-15 ved at det mangler tilfredsstillende fall til sluk og at membranløsninger og fuktsikring generelt ikke lar seg dokumentere.

Eksisterende bad rives og det bygges et helt nytt våtrom basert på krav og retningslinjer i

«Bygningsbransjens våtromsnorm.»

19. Tek17 §§ 14-2 og 14-3. – Energikrav

Det søkes generelt om unntak fra minimumsnivå for energikrav ihht. - §§ 14-2/14-3. Det vil ikke være mulig å oppfylle disse kravene fullt ut både med tanke på vernehensyn og eller mtp. prinsipper for bygningsfysikk som bygningen er oppført etter. Boenheten som helhet tilfredsstillende ikke krav til energibruk, da bygningen som leiligheten er oppført i tidsrommet 1916-1924 ihht. datidens krav og normer.

Det vises også til TEK17, § 14-1, femte ledd:

«Dersom kravene i dette kapitlet ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.»

Det gjøres vesentlige termiske forbedringer av arealene som søkes bruksendret, men de eksisterende gulvene søkes bevart. Ved eventuelt å senke gulvet i boligen reduseres for øvrig bokvalitetene ved at utsynet forringes. Det er utførlig redegjort for forutsetninger og krav i vedlagt søknad om unntak.

Konf. vedlagt søknad om unntak merket B1

20. Nabovarsling

Tiltaket berører ikke eller har ikke konsekvenser for eksterne naboer. Tiltaket har skjedd inne på et lukket borettslagsområdet hvor avtale med borettslagets styre erstatter nabovarsling og varsling av interne naboer. Borettslagets samtykke er tidligere innsendt.

Med vennlig hilsen



Harald Krokstrand

Gjenpart til: Tiltakshaver



Org. 819 661 952 mva - Mob. 9939 6990 - e-post: harald.krokstrand@gmail.com

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 utskiftning, 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, 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.

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

ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefare 11B
0491 OSLO

Deres ref.: HARALD ROLF KROKSTRAND	Vår ref. (saksnr.): 202461329 - 17 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Hannah Waaler Koppang	Dato: 02.07.2025
Adresse: ANSGAR SØRLIES VEI 30	Eiendom: 128/48/0/0		
Tiltakshaver: Claims Link AS	Søker: ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND		
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart: Bruksendring		

Vi trenger flere opplysninger for å behandle søknaden - Ansgar Sørli's vei 30

Plan- og bygningsetaten viser til søknaden om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring, som vi mottok 29.10.2024. Vi viser også til oppdaterte opplysninger om tiltaket og søknad om unntak som vi mottok 09.05.2025. Vi trenger flere opplysninger for å kunne behandle og fatte vedtak i saken.

Send oss opplysningene innen 08.08.2025

Dere må sende oss de nødvendige opplysningene innen fristen for å unngå at behandlingen av søknaden blir avsluttet. Dere kan ikke regne med at det vil bli gitt utsatt frist. Vi ber om at dokumentasjonen sendes samlet.

Saksbehandlingstiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett. Tiden dere bruker på å gjøre søknaden komplett, regnes ikke med i saksbehandlingstiden. Dere kan lese mer om reglene for saksbehandlingstider i plan- og bygningsloven § 21-7.

Vi gjør oppmerksom på at saken vil bli satt av saksbehandler etter utsendelse av dette brevet. Saken vil bli fordelt til en saksbehandler etter innsendt tilleggsdokumentasjon. Hvis dere har spørsmål om fordeling, kan dere kontakte fungerende enhetsleder på e-post: celine.jodal@pbe.oslo.kommune.no.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Disse opplysningene må dere sende inn

1. Oppdatert gjennomføringsplan
 - Fordi det gjøres endringer som påvirker brannsikkerheten må det framkomme av gjennomføringsplanen at det er avgitt en ny samsvarserklæring for prosjektering av brannkonsept og uavhengig kontroll av denne prosjekteringen. Dersom det ikke er samme foretak som har ansvar for dette arbeidsområdet lenger, må dere sende inn en melding om endring av ansvarsrett og erklæring om ansvarsrett fra et nytt foretak.
2. Oppdaterte fasade- og plantegninger
 - Dere skriver at det søkes om å utvide et vindu for å tilfredsstille kravene til rømning, men det er ikke lagt ved oppdaterte fasade- eller plantegninger som viser dette. Vi opplyser om at vi vil innhente uttalelse fra Byantikvaren dersom det gjøres fasadeendringer. Vi oppfordrer også til at dere følger helhetsplanen for Lille Tøyen Hageby.
3. Oppdaterte snittegninger
 - På sist innsendte snittegninger er romhøyden inntegnet som 2,4 m. Dere søker imidlertid nå om unntak fra krav til romhøyde. Det er også skrevet inn at det er etablert fukt og radonsperre på snittegningen. Dette har vist seg at ikke har blitt gjort, men at det gjøres tiltak for å hindre fukt og at radon er målt innenfor tillate marginer. Dere skriver også at det vil etableres rømningstrinn til vindu. Dette må også vises på tegninger. Vi ber derfor om at dere sender inn oppdaterte snittegninger som viser faktisk omsøkt situasjon.
4. Erklæring om ansvarsrett for prosjektering og utførelse av ventilasjon
 - Dere opplyser om at dere gjør endringer av ventilasjonsanlegget i boenheten. Et ansvarlig foretak på derfor erklære ansvar for dette arbeidsområdet.

Vi kan avslutte byggesaken hvis søknaden er mangelfull

Dersom dere ikke sender inn dokumentasjonen innen fristen, kan det føre til at vi må avvise søknaden og avslutte byggesaken. Hvis vi har avsluttet saken, og tiltakshaver fortsatt ønsker å gjennomføre prosjektet, må dere sende inn en ny komplett søknad.

For ordens skyld minner vi om at vi krever gebyr for saker som blir trukket eller avvist.

Saksbehandlingstid

Saksbehandlingstiden for søknaden er i utgangspunktet tre uker. Tiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett. Tiden dere bruker på å komplettere søknaden, regnes ikke med i saksbehandlingstiden.

Saksbehandlingstiden for søknaden er i utgangspunktet tolv uker. Tiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett. Tiden dere bruker på å komplettere søknaden, regnes ikke med i saksbehandlingstiden.

Dere kan lese mer om reglene for saksbehandlingstid i plan- og bygningsloven § 21-7.

Ansvarlig søker har ansvar for at søknaden er komplett

Det er ansvarlig søker som skal sørge for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendige for at vi skal kunne fatte vedtak i saken, jmfør plan- og bygningsloven § 23-4. Dokumentasjonen skal være i samsvar med byggesaksforskriften (SAK 10) kapittel 5.

Plan- og bygningsetaten gjør samtidig oppmerksom på at en komplett dokumentert søknad ikke nødvendigvis fører til tillatelse.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.

Vi gjør oppmerksom på at ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor Plan- og bygningsetaten. Hvis du som er tiltakshaver har spørsmål om søknaden, ber vi deg derfor om å rette disse til ansvarlig søker som kan ta kontakt med oss ved behov.

Dere kan kontakte saksbehandler på +47 47 48 21 69 og på e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Dere kan også sende kopi av e-posten til saksbehandler: hannah.koppang@pbe.oslo.kommune.no.

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang - saksbehandler

Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:

Claims Link AS, Postboks 324, 1326 LYSAKER



Arkitekt MNAL Harald Krokstrand
Revefaret 11B, 0491 Oslo
Mob. 9939 6990
Org. nr. 819 661 952 Mva.

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Vahlsgate 1

Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Vår dato:
05-07-2025

Vår ref.:
2025047hk

Deres dato:
02-07-2025

Deres ref.:
202461329

Sendes: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

**Vedr. Deres saksnummer 202461329:
Tilsvar ifbm. etatens anmodning om utfyllende opplysninger**

ARBEIDSSTED: Gnr. 128. Bnr. 048, Ansgar Sørli's vei 30, 0576 Oslo
TILTAKSHAVER: Claims Link AS, Postboks 324, 1326 Lysaker
ARBEIDETS ART: Bruksendring – Fasadeendring (søknad i ettertid)
SØKER: Arkitekt MNAL Harald Krokstrand, Revefaret 11B, 0491 Oslo

Det vises til Deres brev av 02.07.2025 i forbindelse med ovenstående søknad om tiltak hvor det er bedt om utfyllende opplysninger/oppdatering av følgende:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Oppdatert fasade- og plantegninger
3. Oppdatert snittegning
4. Erklæring om ansvarsrett for prosjektering og utførelse av ventilasjonsanlegg.

Vi svarer etter beste evne ut ovennevnte punkter i det følgende:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.

Når det gjelder brannprosjekteringen, er oppdatert brannkonsept oversendt til og godkjent av kontrollerende foretak Ing. Jan-Erik Gauksrud AS den 30.04.25. Det er til orientering ikke gjort noen endringer av brannstrategien, kun en presisering i konseptnotatet om at forutsetningen om at det skal være rømning via vinduer som er store nok *fra annet hvert rom i kjeller* blir oppfylt ifbm. endret søknad. (Ett av de forutsatte rømningsvinduene viste seg som kjent ved kontrollmåling å være 6-7 cm for lite. Dette vinduet skiftes nå ut ifbm. avvikshåndteringen.)

Oppdatert gjennomføringsplan vedlegges. Vedlegg G1.

2. Oppdatert fasade- og plantegninger

Det vedlegges oppdaterte plan- og fasadetegninger hvor det er bedre tydeliggjort med tekst og målsetting hvilket kjellervindu som skiftes ut. Det er som kjent allerede satt inn større kjellervinduer i leiligheten, men



Org. 819 661 952 mva - Mob. 9939 6990 - e-post: harald.krokstrand@gmail.com

som tidligere redegjort for, ble det i den perioden den ulovlige kjellerutbyggingen ble gjennomført, levert vinduer som ikke tilfredsstiller krav til rømning, fra den vindusleverandøren som Borettslaget benyttet. Årsaken til dette var at de dansk-produserte vinduene hadde bredere karm- og rammedimensjoner enn normalt og ikke som anbefalt av Norges Dør- og vinduskontroll, slik at innvendig lysmål ble for lite ihht. rømningskravet.

Etter at avviket ble oppdaget, er alle senere leveranser av kjellervinduer vært med innvendig lysmål som tilfredsstiller forskriftens krav. (De tidligst produserte kjellervinduene var 90 cm høye, mens senere produserte og leverte kjellervinduer har vært 101 cm høye.)

Utskifting av kjellervinduene følger «Helhetsplanen for Lille Tøyen Hageby».

Byantikvaren har tidligere godkjent den vindustypen som er benyttet og har ved flere anledninger presisert sin aksept, senest for undertegnede i et utførlig presisert brev datert den 15.12.2022 som vedlegges. Konf. vedlegg «F7- Byantikvarens uttalelse».

3. Oppdatert snittegning

Dere skriver at sist innsendte snitt-tegning viser romhøyde 2,4 m og at det er teksten at det er lagt fukt- og radonsperre. Hvis så er tilfelle, har en tidligere og utgått snitt-tegning ved en incurie kommet med i forsendelsen ifbm. søknad om endring av 09.05.2025. Tegning A-12 datert 28.04.25 viser de reelle takhøydene og teksten vedr. fukt- og radonsperre var fjernet. Aktuelle forhold er presisert på oppdatert snitt-tegning som vedlegges med vedleggsnr. E4.

Det kan for øvrig opplyses at langtids radonmåling nå har beveget seg over anbefalte verdier og at det derfor er besluttet å pigge opp samtlige gulv i kjelleren og anleggs radonbrønn- og radonsperre.

Isolasjonsmengden i gulvet økes i den grad dette er mulig av hensyn til grunnvannspeil og fundamentdybder.

Søknad om fravik for takhøyder lavere enn 2,4 m opprettholdes.

4. Erklæring om ansvarsrett for prosjektering og utførelse av ventilasjonsanlegg.

Det er planlagt å benytte et prefabrikkert kompakt ventilasjonssystem av Typen Flexit Svec C. Aggregatet tar liten plass og kan skapmonteres. Virkningsgraden mht. varmegjenvinning er 80% eller bedre og styringsautomatikken er integrert. Prosjekteringen er svært enkel da en god monteringsveiledning medfølger produktet. Dette er aggregater som normalt monteres av utførende bygningsentreprenør.

Arkitekt erklærer ansvar for prosjektering og utførende entreprenør erklærer ansvar for utførelse.

Med vennlig hilsen



Harald Krokstrand

Gjenpart til: Tiltakshaver



Kommunens saksnr. 202461329	Vedlegg nr. G- 2	Side 1 av
--------------------------------	---------------------	--------------

Nullstill



Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	128	48					0301 Oslo
	Adresse ANSAR SØRLIES VEI 30				Postnr. 0576	Poststed Oslo	

Foretak			
Foretakets navn Arkitekt MNAL Harald Krokstrand			Organisasjonsnr. 819661952
Adresse Revefaret 11 B		Postnr. 0491	Poststed Oslo
Kontaktperson HARALD KROKSTRAND		Telefon 99396990	Mobiltelefon 99396990
E-post harald.krokstrand@gmail.com			
Foreligger sentral godkjenning ? ☐ Ja ☒ Nei			
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? ☐ Helt ☐ Delvis ☒ Nei			

Ansvarsområde							
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)				
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
SØK	Søker for bygningstiltak ved søknad i ettertid	2	☐	☐	☐	☐	
PRO	Arkitektur og bygningskonsept v. søknad om	2	☐	☒	☐	☒	
-	ved bruksendring/fasadeendring i ettertid	-	☐	☐	☐	☐	
PRO	Brannkonsept, ifbm. søknad i ettertid for	2	☐	☒	☐	☐	
-	utført tiltak	-	☐	☐	☐	☐	
PRO	Preakseptert kompakt ventilasjonsanlegg	1	☐	☒	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	
-		-	☐	☐	☐	☐	

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11	
☒ Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3 ☐ Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4 ☐ Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5	
Dato 4.7.25	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver HARALD KROKSTRAND	

Kommunens saksnr. 202461329	Vedlegg nr. G- 5	Side 1 av 1
--------------------------------	---------------------	----------------

Nullstill



Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til ansvarlig søker.

Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	128	48				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	ANSGAR SØRLIES VEI 30				0576	Oslo

Foretak		
Foretakets navn	FAGBYGG AS	
Adresse	Postnr.	Poststed
HAMMERFESTGATA 1A	0565	OSLO
Kontaktperson	Telefon	Mobilttelefon
OLAV SOLHOLM		911 88 720
E-post	olavsolholm@fagbygg.no	
Foreligger sentral godkjenning? ☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? ☐ Helt ☐ Delvis ☒ Nei		

Ansvarsområde						
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
UTF	Riving og klargjøring	2	☐	☐	☐	☒
UTF	Betong-, mur- og pussarbeider	2	☐	☐	☐	☒
UTF	Tømrer- og snekkerarb., mont. trelementer	2	☐	☐	☐	☒
UTF	Våtrom	1	☐	☐	☐	☒
UTF	Prefabrikkert kompakt ventilasjonsanlegg	1	☐	☐	☐	☒
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐
-		-	☐	☐	☐	☐

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11	
☐ Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3 ☒ Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf. SAK10 § 12-4 ☐ Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5	
Dato	Underskrift
04.07.2025	
Gjentas med blokkbokstaver OLAV SOLHOLM	



Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker Arkitekt MNAL Harald Krokstrand						Organisasjonsnummer 819661952	Tiltaksklasse 2	Dato 09.07.2025	Signatur <i>[Signature]</i>
Elendom/ byggsted	Grnr. 128	Bnr. 48	Festevr. 	Seksj.nr. 	Bygn.nr. 	Kommune 0301 OSLO	Adresse ANSGAR SØRLIES VEI 30	Postnr. 0576	Poststed Oslo

Beskrivelse av funksjon, ansvarsområde, tiltaksklasse			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollertklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Funksjon (PRO, UTF, KONTROLL)	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks- klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ett- trinn søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
SØK	Ansvarlig søker for bygningstiltak	2	Arkitekt MNAL Harald Krokstrand					
PRO	Arkitektur ifbm. tidligere utført bruksendring, og fasadeendring	2	Arkitekt MNAL Harald Krokstrand		24.10.24			
PRO	Brannkonsept	2	Arkitekt MNAL Harald Krokstrand		05.07.25		X	
PRO	Prefabrikkert kompakt ventilasjonanlegg	1	Arkitekt MNAL Harald Krokstrand		30.04.25			X
			Org. 819 661 952		05.07.25			X
KONT	PRO brannkonsept ifbm. søknad i ettertid for tidligere utført bruksendring	2	Ing. Jan Erik Gauksrud AS		02.05.25			X
			Org. 998 346 053					
KONT	UTF Mur og pussarbeider, tidligere utført	2	Skape Entreprenør AS 996 414 507		UTGÅR		UTGÅR	
KONT	UTF Tømrer- og snekkerarbeider, tidligere utført	2	Skape Entreprenør AS 996 414 507		UTGÅR		UTGÅR	
KONT	UTF Konstruksjoner, tidligere utført	2	Skape Entreprenør AS 996 414 507		UTGÅR		UTGÅR	
KONT	UTF Våtrom,	1	Skape Entreprenør AS 996 414 507		UTGÅR		UTGÅR	
UTF	Riving og klargjøring	2	Fagbygg AS Org. 827 861 022				X	
UTF	Mur- og pussarbeider	2	Fagbygg AS Org. 827 861 022				X	
UTF	Tømrer- og snekkerarbeider.	2	Fagbygg AS Org. 827 861 022				X	
UTF	Våtrom	1	Fagbygg AS Org. 827 861 022				X	
UTF	Prefabrikkert kompakt ventilasjonanlegg	1	Fagbygg AS Org. 827 861 022				X	

Byantikvaren
Postboks 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202216440 - 4 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Åsmund Iva Fallet	Dato: 15.12.2022
Adresse:	AUD SCHØNEMANNS VEI 11	Eiendom:	128/48/0/0
Tiltakshaver:	Lille Tøyen Hageby Borettslag	Søker:	ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Referat fra samråd med Byantikvaren - Aud Schønemanns vei 11

Samrådsmøte avholdt dato 23.11.2022

Møtedeltakere:

Fra Byantikvaren: Tora Hay Walseng og Bengt Aage Lifoss

Fra Plan- og bygningsetaten: Åsmund Iva Fallet

Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket omfatter bruksendring av et tidligere næringslokale i Aud Schønemanns vei 11 til fellesrom for beboerne. Søknaden omfatter også en tidligere foretatt fasadeendring som omfatter innsetting av hagedør og større kjellervinduer.

Hagedøren er i henhold til forhåndsgodkjente tegninger. Kjellervinduene er 6-rutede og med en høyde på 1010 mm. Bygget er på gul liste.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Byantikvarens (BYA) uttalelse

Lille Tøyen hageby er tegnet av arkitekt Magnus Poulsson og oppført mellom 1916- 1922. Hagebyen er oppført på Byantikvarens gule liste.

Tiltaket omfatter bruksendring av et tidligere næringslokale til fellesrom for beboerne, og det bes om Byantikvarens uttalelse til utvidelse av ett kjellervindu på fasade mot nordvest, og ett på fasade mot sør-øst. Utvidelsen skjer i underkant, og de nye kjellervinduene får høyden 1010mm. Tiltaket er allerede utført.

Byantikvaren uttalte seg til utvidelse av kjellervinduer i Lille Tøyen Hageby i en uttalelse datert 05.05.1997. Endringen den gang omfattet utvidelse av kjellervinduer til tilnærmet kvadratisk form, inndelt i 4 ruter. Byantikvaren ville ikke motsette seg tiltaket, forutsatt at denne løsningen ble gjort til standard for hagebyen.

Siden 1997 har en rekke kjellere blitt omgjort til boareal, og det synes som standardutvidelsen har vært noe større enn det kvadratiske kjellervinduet med fire ruter som lå til grunn for uttalelsen i 1997. Byantikvaren har sett på en rekke saker som gjelder utvidelse av kjellervinduer de siste årene, og ser at alle disse tilfellene har blitt godkjent av Plan- og bygningsetaten som rektangulære vinduer, med seks ruter istedenfor fire, og ca. en meter i høyden. Byantikvarens generelle praksis for utvidelse av kjellervinduer har også endret seg noe siden 1997, og vi legger i dag ofte rømningsstørrelse (etter dagens tekniske forskrift) til grunn. Dette både for å oppnå godkjent rømning, og fordi det er en størrelsesbegrensning som i de fleste tilfeller vil sikre at kjellerens tunge, lukkede preg som bygningens sokkel og tyngdepunkt videreføres. Dette gjelder selv der utvidelsen i utgangspunktet ikke dreier seg om rømning. I Lille Tøyen hageby vil de to ekstra rutene i mange tilfeller ikke synes, ettersom kjellervinduene ligger så nær bakkenivå at deler av de nye kjellervinduene vil havne under bakkenivå. Der hele kjellervinduene synes over bakken, også etter utvidelse, vil nok Byantikvaren generelt vurdere at det opprinnelig anbefalte formatet (kvadratisk med fire ruter) er bedre tilpasset. I sum medfører likevel ikke dette noen stor svekkelse av kulturmiljøet, og vi vil derfor ikke motsette oss at den etablerte praksisen med seks ruter videreføres for hele hagebyen. Dette forutsetter at lysgraven ikke blir så dyp at det krever etablering av gjerde på toppen. Vi understreker at utvidelsen kun må skje i underkant, dvs. nedover.

Konklusjon: (kryss konklusjon som passer)

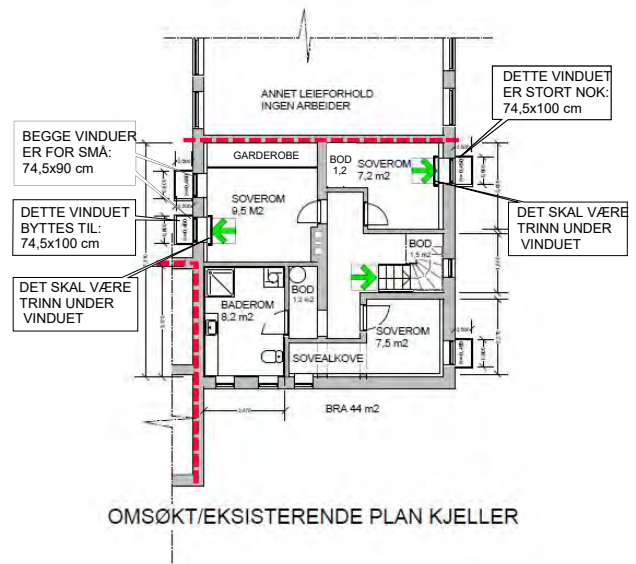
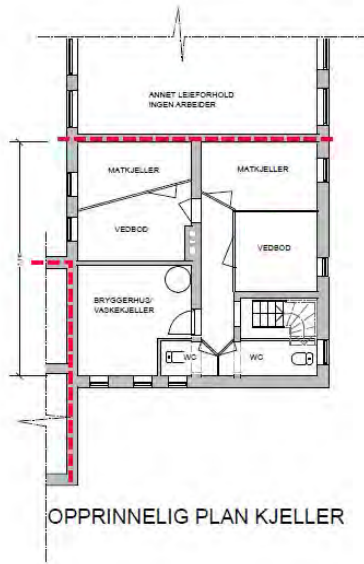
Saken behandles videre med BYAs føringer.

Referatet er skrevet av saksbehandler.

Byantikvaren har godkjent referatet.

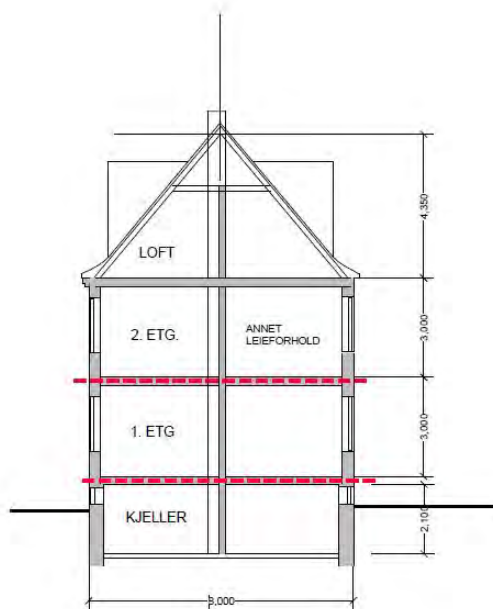
Vennlig hilsen

Åsmund Iva Fallet - saksbehandler
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

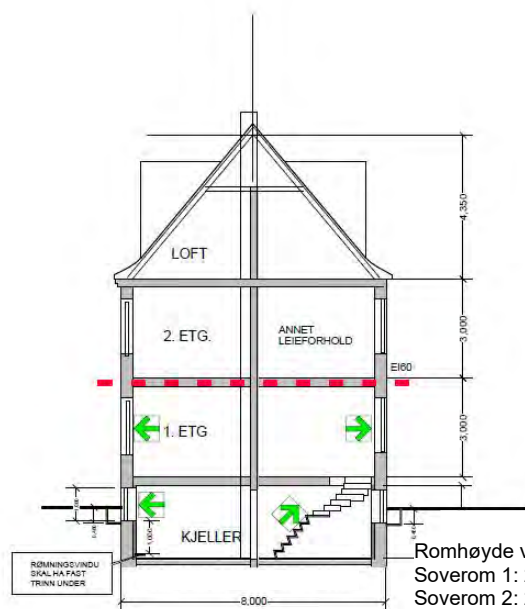


SØKNAD OM TILLATELSE I ETTERTID
FOR TILTAK SOM ER GJENNOMFØRT TIDLIGERE
KJELLEREN TOTALRENOVERES OG OPPDATERES
IHHT. KRAV I TEK17 I FORBINDELSE MED SØKNADEN

		LILLE TØYEN HAGEBY ANSGAR SØRLIES VEI 30		 Ansbelt MNAL Harald Krokstrand Revfaret 11B, 0401 Oslo Mob. 9939 6990 Org. nr. 819 661 952 Mva.		
		Gnr. 128 Bnr. 48				
		PLAN KJELLER				
A	4.7.25	PRESISERING AV TILTAK	CLAIMS LINK AS	sign. hk hk	msk 1:100 i A3	dato 28.04.25
nr.	dato	korreksjon		oppdragsnr. 2024028	tegn.nr. A-10A	



SNITT OPPRINNELIG SITUASJON



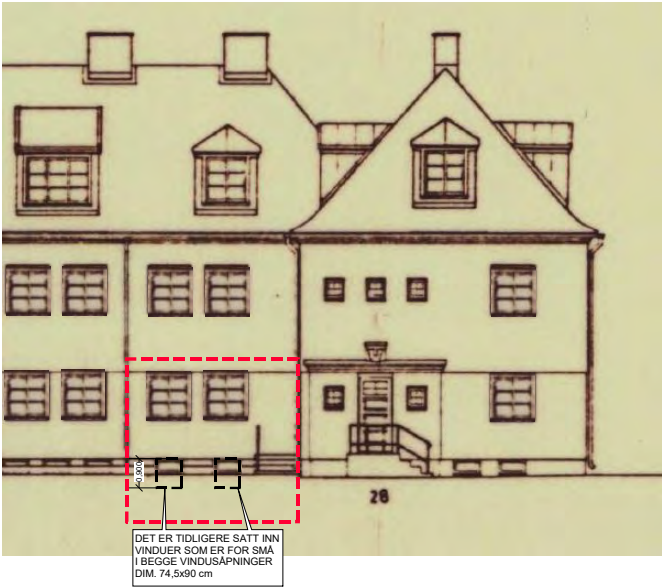
SNITT OMSØKT/EKSISTERENDE SITUASJON

Romhøyde varierer:
Soverom 1: 2,33 (2,57) m
Soverom 2: 2,13 (2,3) m
Soverom 3: 2,02 m

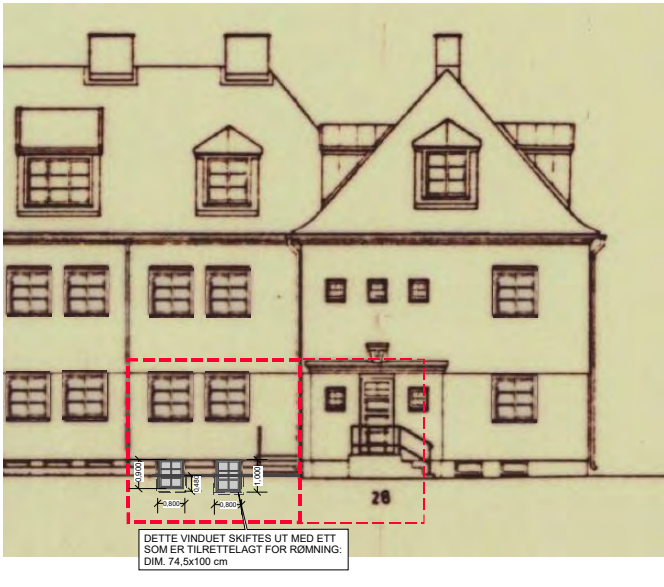
Tall i parentes er høyde mellom bjelkene

SØKNAD OM TILLATELSE I ETTERTID
FOR TILTAK SOM ER GJENNOMFØRT TIDLIGERE
KJELLEREN TOTALRENOVERES OG OPPDATERES
IHHT. KRAV I TEK17 I FORBINDELSE MED SØKNADEN

				LILLE TØYEN HAGEBY ANSGAR SØRLIES VEI 30	 Anitekt MNAL Harald Krokstrand Revetorret 11B, 0491 Oslo Mob. 9939 6990 Org. nr. 819 661 952 Mva.		
				Gnr. 128 Bnr. 48		sign.	knr.
				SNITT A-A		hk	hk
				CLAIMS LINK AS		oppdragsnr.	2024028
A	4.7.25	PRESISERING HØYDER				mål	1:100 i A3
nr.	dato	korreksjon				dato	28.04.25
						tegn.nr.	A- 12A



FASADE MOT SØRVEST - OPPRINNELIG SITUASJON



FASADE MOT SØRVEST - OMSØKT SITUASJON

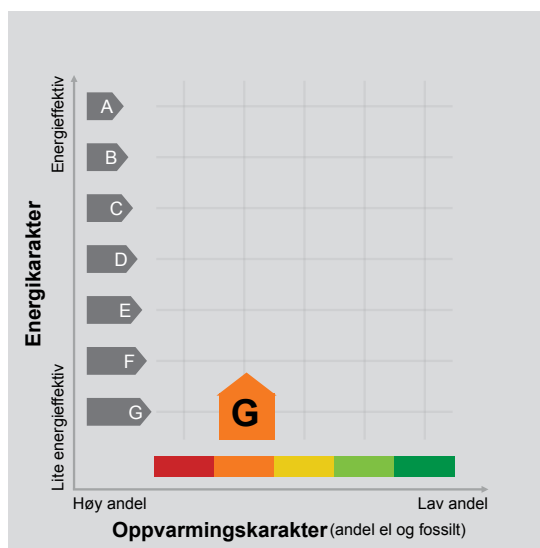
SØKNAD OM TILLATELSE I ETTERTID
FOR TILTAK SOM ER GJENNOMFØRT TIDLIGERE

KJELLERETASJEN TOTALRENOVERS IHHT. TEK17
I FORBINDELSE MED SØKNADEN

			LILLE TØYEN HAGEBY ANSGAR SØRLIES VEI 30			Anstøtt MUAL, Harald Krokstrand Revefaret 11B, 0491 Oslo Mob. 9583 6290 Org. nr. 819 661 552 Mva.	
			Gnr. 128 Bnr. 48				
			FASADE SØR-VEST		sign. knr. hk hk	mål 1:100 i A3	dato 28.04.2025
A	4.7.25	PRESISERING	CLAIMS LINK AS		oppdragsnr.	2024028	tegn.nr. A- 14A
nr.	dato	korreksjon					

ENERGIATTEST

Adresse	Ansgar Sørli's vei 30
Postnummer	0576
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80285892
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-19911
Dato	04.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

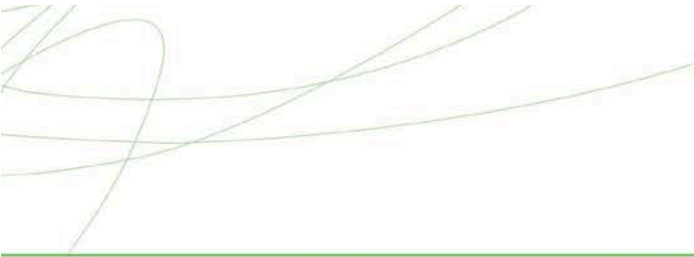
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

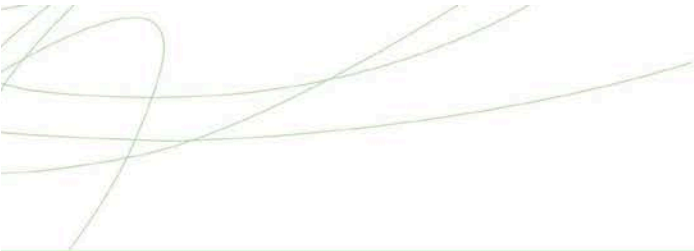
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer

- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

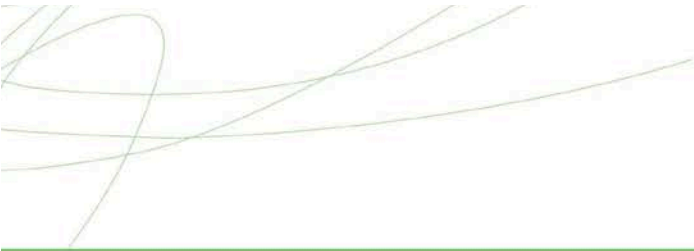
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1918
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Akers Bygningsvæsen.

Journ. nr. 487. 1917.

G.nr.	B.nr.
Kartblad	
Attest nr. 213. 1918	

Færdig Attest.

Herved bevidnes at det for Oslo kommune

anmeldte bygningsarbeide paa gaards no. 128 bruks no. 9

bygd 9, kvartal III, Lille Tien

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. Huich
Bygningschef.

Sunders ikke.

Magn. Simichsen

A.W.

Duplicat-kvitning:

Gebyr Nkr. 220.50 er betalt 6-7-18

FOR HERREDSKASSEN

Frede E. Følck Andersen

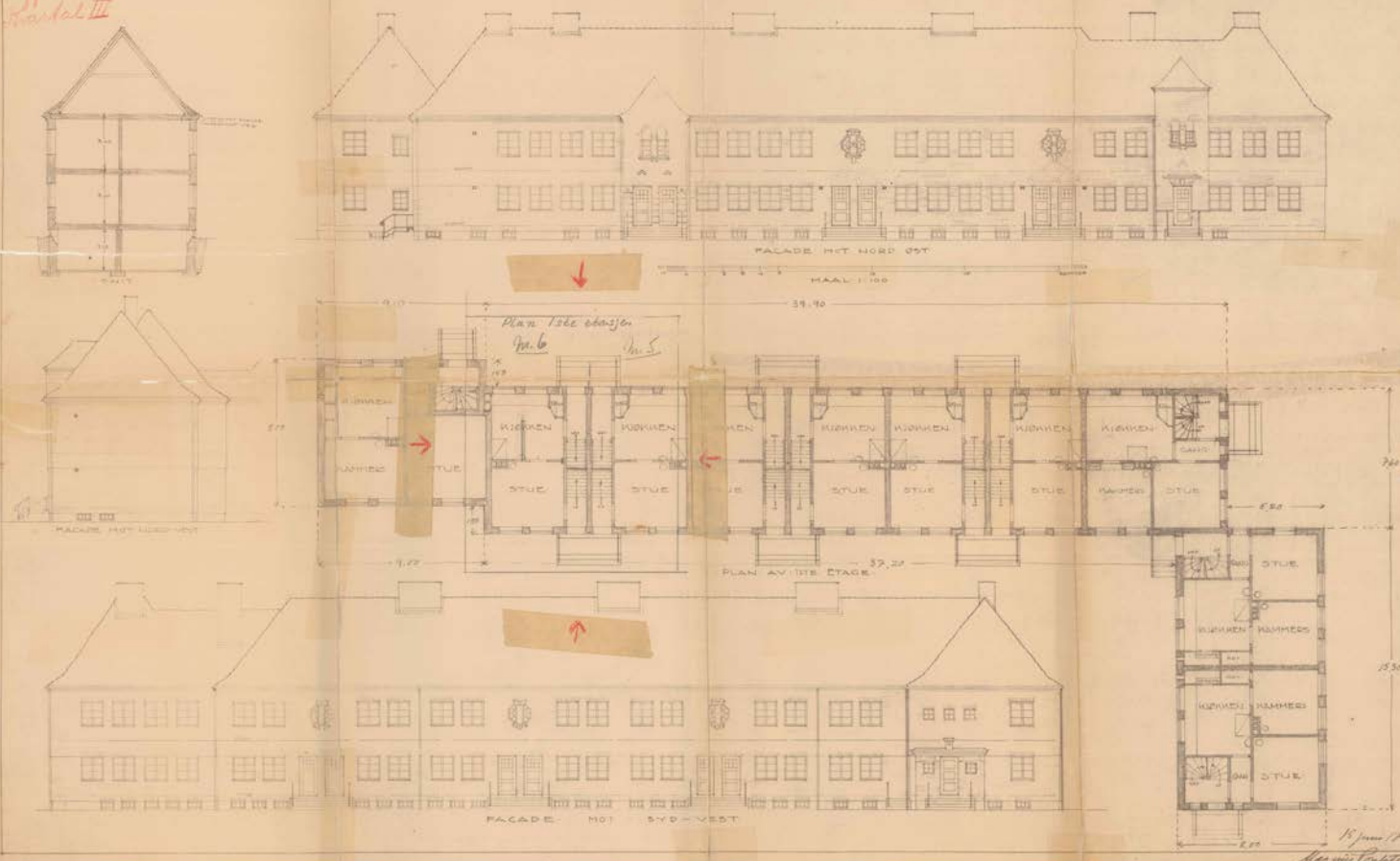
BYGGEREGULERINGEN
LÅST
Den 18. 12. 1917
Nr. 5

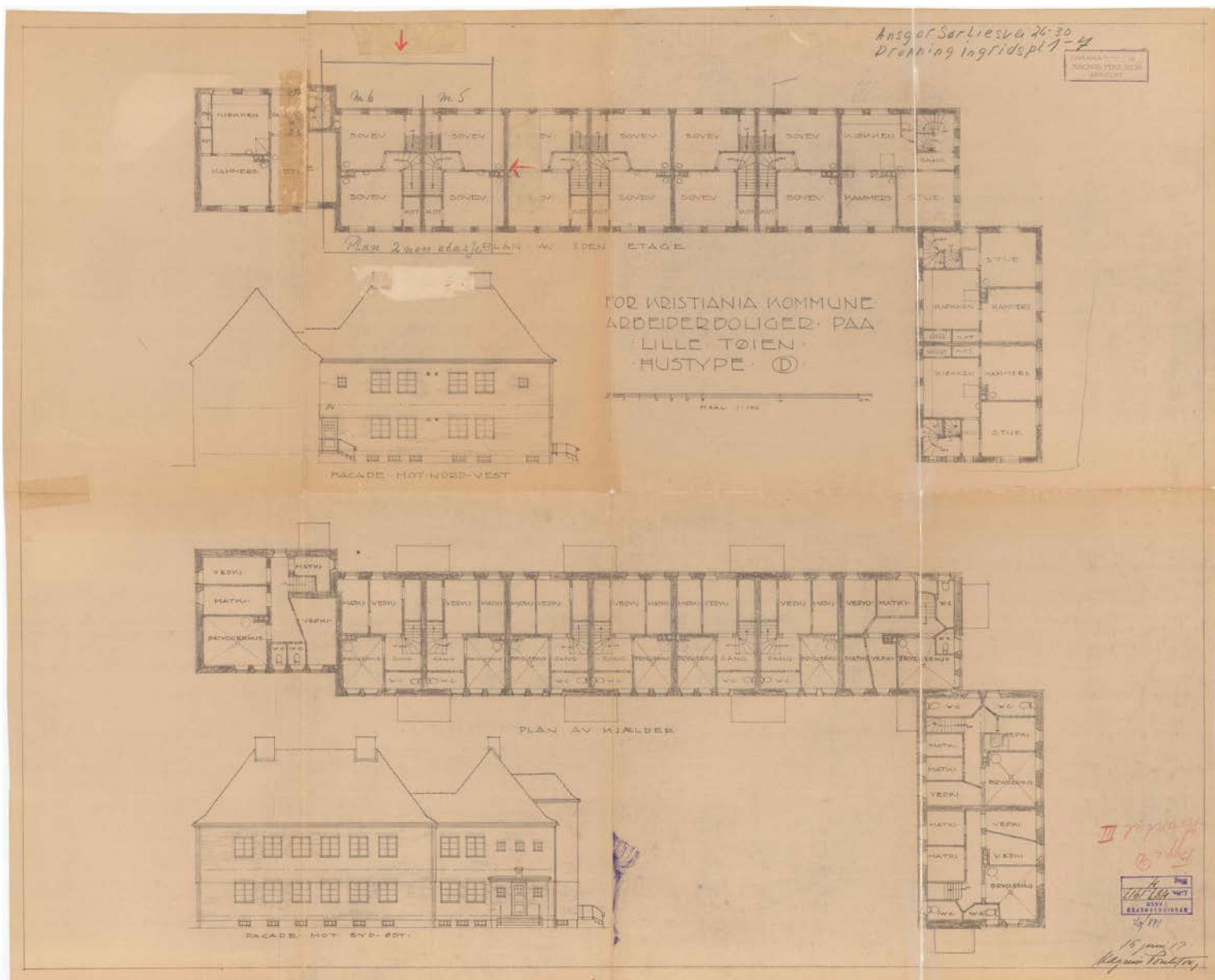
Fig. 10
Skemat. III

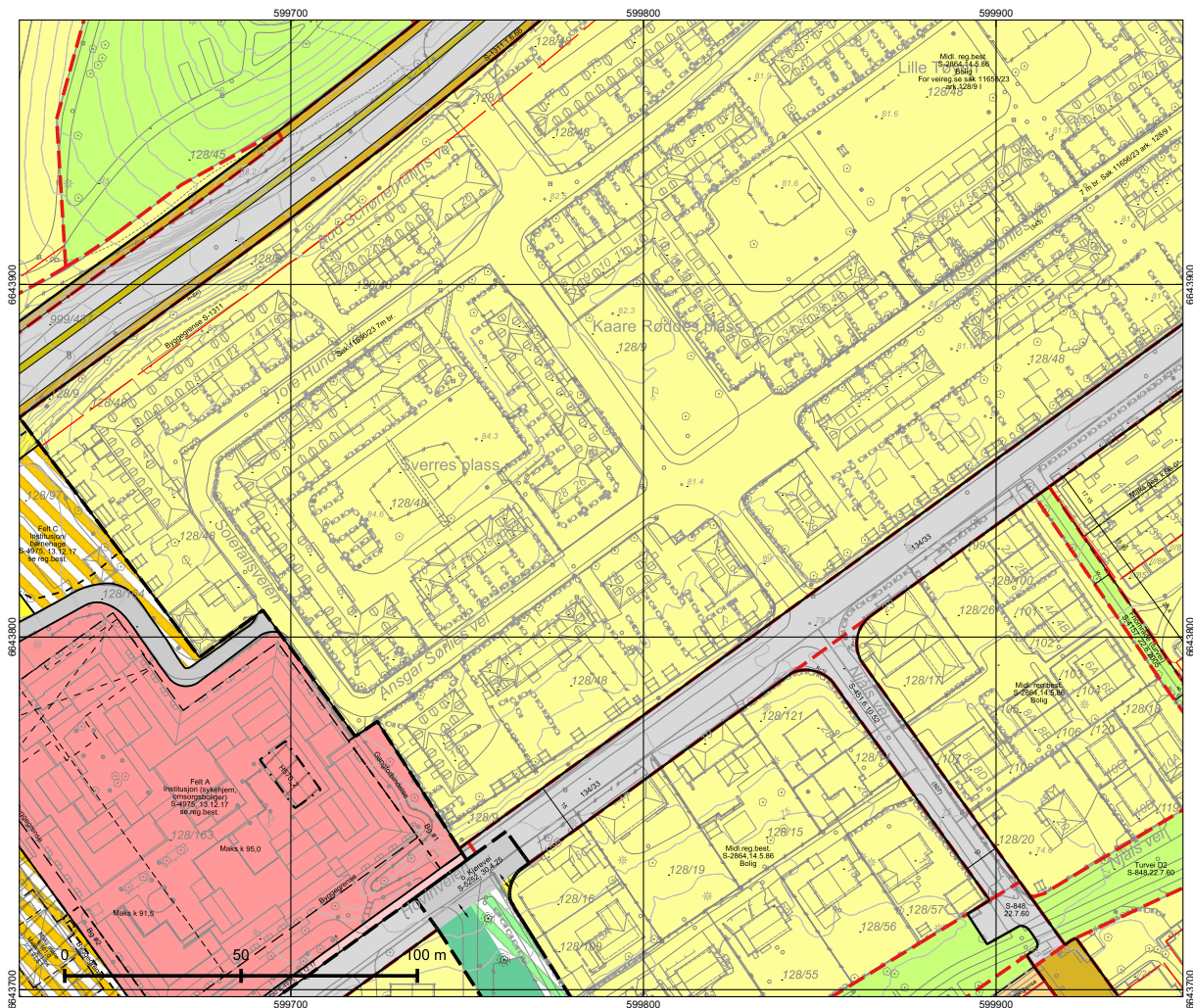
FÖR KRISTIANIA KOMMUNE
ARBEIDERBOLIGER PÅ LILLE TØIEN
HUSTYPE (D)

12.8-98
Ansgar Sørkvei 26-30
Dronning Ingridsp. 1-2

BRANDA - 14
KONGS FOLSKOLE
ARKITEKT





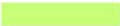
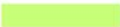
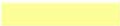


* = regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 27.08.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 Adresse: ANSGAR SØRLIES VEI 30	
Gnr/Bnr: 128/48 PlottID/Best.nr: 330652/ 86517866	
Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV	
Kommentar:	
Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
Se tegnforklaring på eget ark	

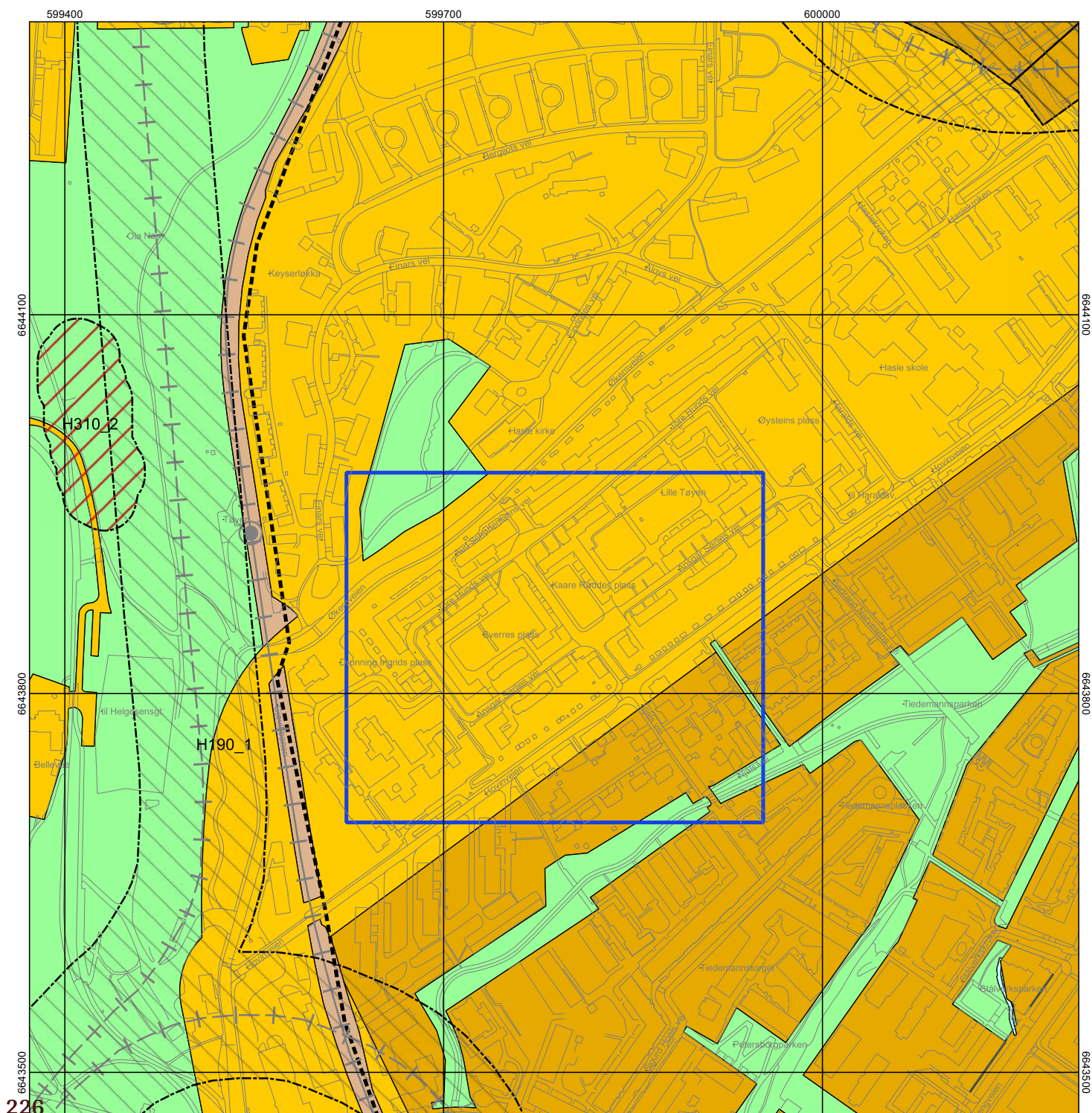
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	163 - Kirke m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	1110 - Boligbebyggelse
	1163 - Institusjon
	1600 - Uteoppholdsareal
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	3800 - Kombinerte grønnstrukturformål
	RpBestemmelseGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	RpRegulertHøyde

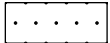
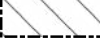


© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 27.08.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 Adresse: ANSGAR SØRLIES VEI 30	
Gnr/Bnr: 128/48 PlottID/Best.nr: 330652/ 86517866	
Deres ref.: 14197/ TE.JA@MSAKTV	
Kommentar:	
Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtssituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	



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

Nabolagsprofil

Ansgar Sørli's vei 30 - Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 298 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hasle kirke Linje 60	3 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	6 min 0.5 km
Hasle Linje 5	11 min 0.9 km
Sofienberg Linje 17	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.8 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	6 min 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	13 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	14 min 1.1 km
Valle Hovin videregående skole	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

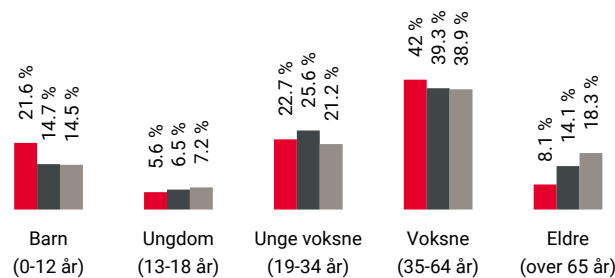
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Normannsløkka barnehage	5 min
Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Espira Marienfyrd barnehage (1-5 år) 115 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Tiedemannsbyen Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Rema 1000 Hovin	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 naboen 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



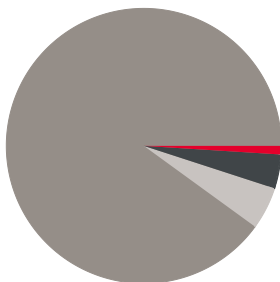
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Lille tøyen	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Ola narr balløkke	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🏊 SATS Hasle	9 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Ensjø	10 min	🚶

Boligmasse



- 1% enebolig
- 4% rekkehus
- 90% blokk
- 5% annet

«Fantastisk sted å bo med barn!»

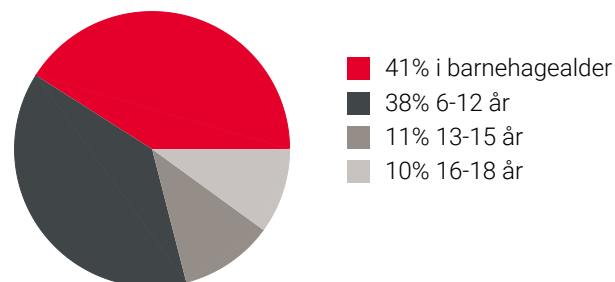
Sitat fra en lokalkjent

“

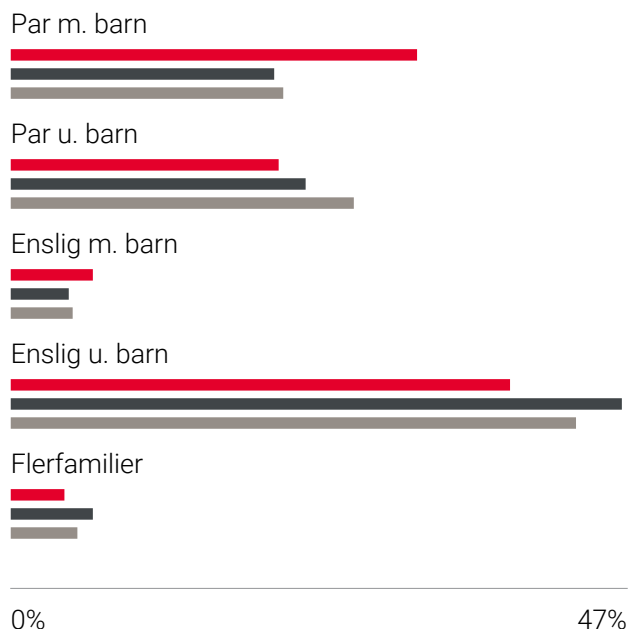
Varer/Tjenester

🛒 Hasle Torg	9 min	🚶
🏪 Vitusapotek Hasle Torg	9 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

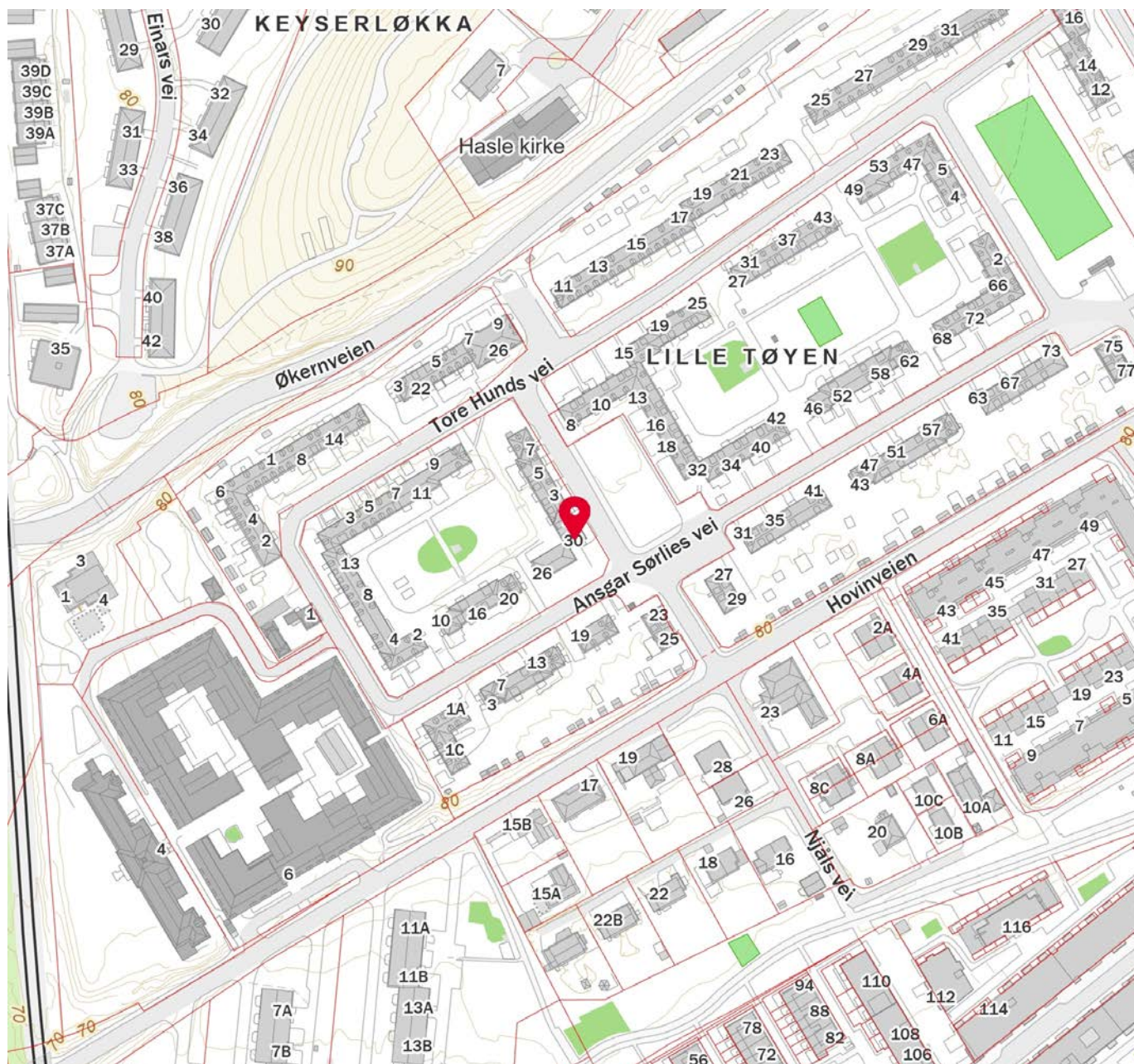
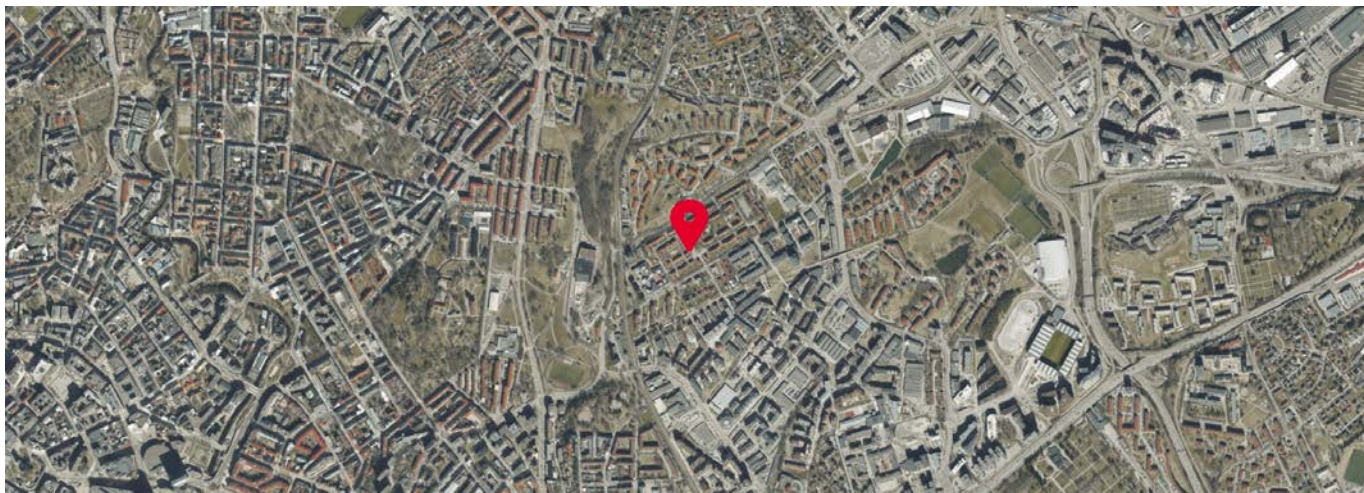


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

For eiendommen:

Adresse: Ansgar Sørli's vei 30
0576 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stein Christian Dykesteen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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