

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 9 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 38 552,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 848 348,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 083,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 742 060,-  
**Selger:** Sofie Marianne Levinsson  
Per-Henrik Ellingsen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1918  
**BRA-i/BRA Total** 83/88 kvm  
**Tomtstr.:** 54563.7 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 128, bnr. 48  
**Andelsnr.:** 257  
**Oppdragsnr.:** 1006260051

# LILLE TØYEN HAGEBY - Lys og spennende hagebyleilighet over to plan | Unik og skjermet

Velkommen til Aud Schønemanns Vei 23!

Her får du en sjelden mulighet til å bo i vakre Lille Tøyen Hageby - et av Oslos mest sjarmerende og grønne bomiljøer. Drømmer du om en hagebyleilighet med en uteplass som virkelig skiller seg ut - og som gir deg følelsen av grønne, rolige omgivelser midt i byen?

Med eget skjermet uteområde i grønne omgivelser, er dette et perfekt hjem for deg som ønsker en fredelig og familievennlig tilværelse med kort vei til byens puls.

- Lys leilighet over to plan
- Helt spesiell og stor hageparsell
- Markterrasse på ca. 10 m<sup>2</sup>
- Praktisk utebod på ca. 5 m<sup>2</sup>
- Loft med åpen stue/kjøkkenløsning
- Vedovn etablert i boligens loftetasje
- Lekre bjelkedetaljer
- Attraktiv beliggenhet i grønne og rolige omgivelser
- Etablert og godt bomiljø
- Ingen dok.avgift



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	38
Egenerklæring .....	72
Energiattest .....	177
Nabolagsprofil .....	182
Budskjema .....	191

# **Aud Schønemmans**

## **Vei 23**











Rune Kristiansen Takst AS  
Aud Schønemanns vei 23. Oppdrag 25130



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

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

















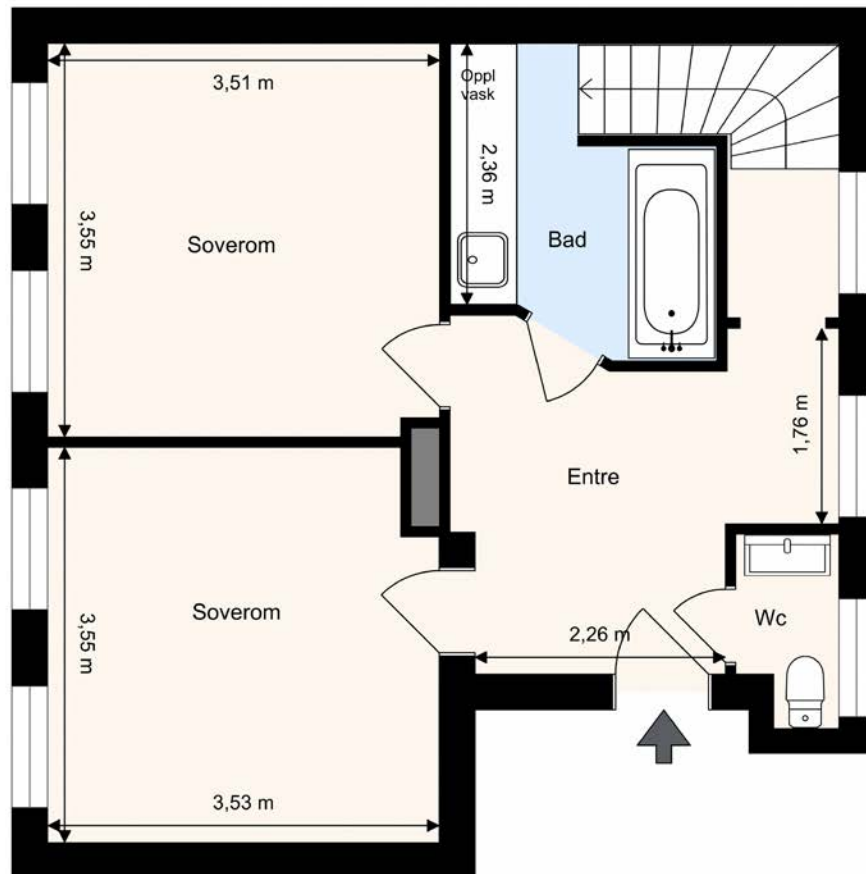






Rune Kristiansen Takst AS  
Aud Schønemanns vei 23. Oppdrag 25130

2. ETG.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





















Rune Kristiansen Takst AS  
Aud Schønemanns vei 23. Oppdrag 25130



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

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









# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 83 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 88 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Utebod

2. etasje

BRA-i: 46 kvm Entré, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2

3. etasje

BRA-i: 37 kvm LOFT: Stue/kjøkken

### Ikke målbare arealer

Ikke måleverdig areal (ALH): 7kvm

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i soverom i 2. etg. er målt til ca. 238 cm.

Loftet har et totalt gulvareal på ca. 44 kvm. uten hensyn til skråtak/kott m.m.

På loftet er det to mindre kott med lav takhøyde.

Ut over dette har ikke leiligheten innvendig bodareal.

---

Utebod:

Leiligheten har en utebod i hagedelen. Denne er på ca. 5 kvm.

Selger opplyser at det er trukket strømtilførsle inn i boden.

Uteboder er ikke en del av denne rapporten, og blir ikke beskrevet nærmere.

Uteboden blir heller ikke tilstandsvurdert. Det kan derfor være avvik som ikke blir beskrevet i rapporten.

Dagens plantegning viker fra godkjente byggetegninger, da trappen er plassert et annet sted enn de godkjente tegningene. På grunnlag av dette ble det ikke etablert et ekstra soverom, og er i dag to soverom i stedet for tre.

**Tomtetype**

Festet

**Tomtestørrelse**

54563.7 kvm

**Tomtebeskrivelse**

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

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

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

**Årlig festeavgift**

Kr 742 060

**Beliggenhet**

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

**Hagebyens egenart**

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

frodig og landlig idyll. Området er kjent for sin skjermede og tilbaketrukne beliggenhet sentralt i Oslo med flotte parkanlegg, lekeplasser, fotballbane, basketballbane, skøytebane og fine 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. Midt i hjertet av Lille Tøyen finner du Åpent bakeri som serverer fersk bakst og gode måltider. 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. 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 m<sup>2</sup> på ett plan, mens tre-roms leilighetene gikk over to etasjer og var på ca. 80 m<sup>2</sup>, 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](http://www.lilletoyen.no))

### **Barnehage/Skole/Fritid**

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

### **Skolekrets**

- 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 rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takkonstruksjon/loft

Takkonstruksjon tre.

Taktekking med takstein.

### **Vinduer**

Loft: 1. etg: Vinduer fra ca. 1986 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

Ett vindu, ved kjøkken, er byttet i senere år, i regi av borettslaget.

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

### **Dører**

Inngangsdør fra trappeoppgang som malt fyllingsdør.

Døren er brann-klassifisert.

### **Utvendige trapper**

Utvendig trapp i hagedelen.

### **Andre utvendige forhold**

I hagedelen er det en uteplass i trekonstruksjon. Denne er på ca. 10 kvm.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 27.03.2026 av Rune Kristiansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Smedstad og Vangsøy Rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad med installasjon av badekar inkludert dusj. Forskriftsmessig

gjennomført med dokumentasjon tilgjengelig i Boligmappa.

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

Ja

Helsveiset membranduk under støpt gulv med fliser samt smøremembran under fliser på vegger. Nytt sluk er installert.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Ingen lekkasje, men noe kondens på innsiden av to eldre vinduer i arker etter kraftig nedbør.

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

Ja, faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Ildstedet

Beskrivelse av arbeidet: Har ikke tilgjengelig dokumentasjon på arbeidet, men det ble utført av nevnte firma.

Dreibar vedovn installert og koblet til pipeløp.

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

Ja, loftetasje er bygd ut etter opprinnelig byggeår.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja, loftetasjen er godkjent for beboelse.

## **Innhold**

Velkommen til Aud Schønemanns Vei 23!

Her får du en sjelden mulighet til å bo i vakre Lille Tøyen Hageby - et av Oslos mest sjarmerende og grønne bomiljøer. Drømmer du om en hagebyleilighet med en uteplass som virkelig skiller seg ut - og som gir deg følelsen av grønne, rolige omgivelser midt i byen?

Med eget skjermet uteområde i grønne omgivelser, er dette et perfekt hjem for deg som ønsker en fredelig og familievennlig tilværelse med kort vei til byens puls.

- Lys leilighet over to plan
- Helt spesiell og stor hageparsell
- Svært god takhøyde på loft, med lekke bjekedetaljer
- Markterrasse på ca. 10 m<sup>2</sup> med gode bruksmuligheter

- Praktisk utebod på ca. 5 m<sup>2</sup>
- Kott for ekstra oppbevaring i loftetasjen
- Loft godkjent for opphold, med åpen stue/kjøkkenløsning
- Vedovn etablert i boligens loftetasje
- Gode vindusflater som gir godt med med naturlig lys
- Attraktiv beliggenhet i grønne og rolige omgivelser
- Etablert og godt bomiljø
- Ingen dokumentavgift

#### Loft:

Etasjen består av en åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til sittegruppe. Romslig kjøkken som strekker seg over to flater. Stuen byr på vedovn og flotte bjelkedetaljer i taket.

#### 2.etasje

Oppgang til loftsetasje fra inngangspartiet.

Lys og sjarmerende entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

To romslige og lyse soverom med plass til ønsket møblement.

Romslig bad med badekar, dusjløsning, servant med lang benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

Separat toalettrom med toalett og servant med praktisk skuffeløsning.

#### Uteplassen:

Helt spesielt for boligen er den herlige hageparsellen. Uteområdet fremstår som skjermet, grønt og svært anvendelig, med markterrasse og gode soner for både avslapning og sosiale sammenkomster. Her ligger alt til rette for at både store og små kan boltre seg i rolige omgivelser. Uteplassen fungerer som en "forlengelse" av boligens oppholdsrom. På uteområdet er det en utendørs bod på ca. 5 m<sup>2</sup> med innlagt strøm, som gir mulighet for ekstra kjøle- eller fryseskap. Det er også strømuttak på plattingen, som legger til rette for et enklere hageliv - hva med å ta vaffelsteking utendørs eller etablere en hyggelig utendørs TV-krok?

#### Boligens særpreg:

Dette er en bolig som utmerker seg med en uteplass utenom det vanlige. Den herlige hageparsellen tilfører en kvalitet som er sjelden å finne, og løfter helhetsopplevelsen av boligen. Planløsningen over to plan gir fleksibilitet i hverdagen, med gode muligheter for å etablere separate soner. Dette er en bolig med alle rom godkjent for varig opphold, samtidig som loftet tilfører herlige bjelkedetaljer til stuen og kjøkken.

#### **Standard**

Overflater:

Tak: Malt panel.

Vegger: Malt panel. Malte flater.

Gulv: Parkett. Tregulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn:  
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Ildsted: Det er montert vedovn på loft.

Pipe: Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14. Det ble da satt inn stålrør i pipen.  
Er det to synlige sider på pipeløp: Ja.

Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp mellom etasjene i boligen.

Innvendige dører

2. etg: Malte furu fyllingsdører.

Bad

Badet ble oppusset/modernisert i 2017.

Alle arbeider er utført av fagpersoner, og det er fremvist dokumentasjon på arbeidene.

Overflater vegger og himling på bad

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

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

Veggoverflater: Fliser og malte flater.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Overflater gulv bad

Fliser fra 2017.

Er det fall mot sluk: Ja. (Det bemerkes at sluket er plassert ved siden av døren, og badet er beregnet for bruk med badekar.)

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 40 mm.

Elektrisk gulvvarme fra 2017.

Sluk,membran og tettesjikt

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig ved dørterskel.

Alder: Fra 2017.

Type veggmembraner: Smøremembraner.

Alder: Fra 2017.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Ja.

#### Sanitærutstyr og innredning

Innglasset badekar, nedfelt servant i eik benkeplate, innredning, og opplegg for vaskemaskin.

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

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

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

#### Overflater og innredning kjøkken

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.

Alder: Ukjent. Montert i regi av tidligere eier.

Fronter: Hvite/glatte fronter.

Benkeplate: Laminat benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Kullfilterventilator.

#### Avtrekk på loft ved stue/kjøkken

Er det montert ventilator over kokesone: Ja. Kullfilterventilator.

#### Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper i dette kjøkkenet: Nei

#### Overflater og konstruksjon toalettrom 2.etg

Rommet ble modernisert i 2017 i følge selgers opplysninger.

Vegger: Malte flater.

Gulv: Fliser.

Sanitærutstyr: Gulvstående klosett, og servant/servantskap.

Rør-opplegg: Rør i rør opplegg og kobber-rør.

#### Avtrekk toalettrom 2.etg

Er det avtrekksventilasjon fra rommet: Nei.

#### Vannledninger tekniske installasjoner

Inngående kontroll/vurdering av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

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

Innvendig rør-opplegg beskrivelse: rør-opplegg med plast rør i rør-opplegg eller noe kobber-rør.

Hvor er fordelerskap plassert: Fordeler plassert i tak i bad.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Inne i innkassing bak luke i entre.

#### Avløpsrør

Type avløps-rør: Plast avløps-rør.

Er avløps-rør synlige: Ja. på loft.

## Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Nei.

## Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Det er ikke kjent når berederen er fra.

Plassering: Oppe i innkassing bak luke i trappe til loftet.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei, ikke så langt jeg kunne se.

Kontroller el-tilkobling: Med stikkontakt.

## Elektrisk anlegg:

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

Sikringskap plassert i toalettrom.

Hovedsikringer: Automatsikringer.

Sikringer: Jordfeilautomater.

---

## Oppgraderinger:

Sikringskap er oppgradert. Det er ukjent når dette er utført.

Finnes samsvarserklæring: Ja, for mindre el-arbeider.

Dette omfatter: Nye stikk i forbindelse med oppussing av soverom, samt ny kurs for strøm til bod.

For el-arbeider i bad er det ikke fremvist samsvarserklæring.

Forhold vedr el-anlegget for øvrig i boligen, og når dette er etablert/oppgradert, er ikke kjent.

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

Ja, Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja, Det foreligger samsvarserklæring for mindre el-arbeider.

For el-arbeider som bl.a. oppgradering av sikringskap, el-arbeider i bad, og evt. andre el-arbeider i leiligheten utført etter 1999, er ikke fremvist.

Se "spørsmål til eier" i tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven for utfyllende svar.

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

Forhold som har fått TG2:

Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Gjennomføring av takbjelker. Kan være et kritisk punkt.

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

Det er taksperer som går i gjennom takoverflate og dampspærre m.m.

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

Dette forholdet blir vurdert med TG-2 i rapporten da det kan være mulighet for skade.

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

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

---

Taktekking: Takene i borettslaget ble lagt om i 1999.

Visuelt ser det ut som at taket på dette bygget er noe nyere enn takene på andre bygninger i nærheten.

Men dette er ikke verifisert, så alder på taket er ukjent.

Det er heller ikke kjent om når undertak, sløyfer og lekter er skiftet.

Omlegging av takene faller normalt inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

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

Vinduene har noe bruks/værslittasje, og vurderes til TG-2.

De eldste vinduene på loftet har mest slitasje.

Selger opplyser: Ingen lekkasje, men noe kondens på innsiden av to eldre vinduer i arker på loft etter kraftig nedbør.

Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.

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

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

Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

#### Utvendig trapp

Trappen har brukslitasje.

Konsekvens: Trappen bør vurderes byttet.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

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

Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.

Loft: I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på under 1,5 cm.

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

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

---

Det skal måles om det er høydeforskjell mellom rom.

I 2. etg. er det registrert ca. 5 cm. høydeforskjell mellom gulv i soverom og i entré.

Dette blir vurdert med TG-2.

Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning.

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

#### Avtrekk kjøkken/stue loft

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

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

Konsekvens: Det kan ikke gjøres tiltak med forsert avtrekk over kokesone, da man i denne type boliger kun kan benytte kullfilterventilatorer.

(Forhold med selve avtrekket fra kjøkken, er tatt med i eget punkt om ventilasjon.)

#### Automatisk vannstopper

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Regelverket rundt dette, og om det var et krav eller ikke på tidspunktet for arbeidene, er vanskelig å fastslå da det ikke er kjent når kjøkkenet ble montert.

Konsekvens: Hvis det blir lekkasje fra vanninstallasjoner i kjøkken, vil vannet ikke bli avstengt, og kan medføre fuktskade.

Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

#### Vannledninger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avviket gjelder rør-koblinger for stoppekran, samt rør-koblinger inne i vegg bak luke i bad.

Disse koblingene ligger inne i veggkonstruksjon.

Konsekvens: Hvis det blir en lekkasje i disse koblingene, vil vann ikke bli oppdaget med en gang, og kan medføre vannskade.

Fra teknisk forskrift: Lekkasje skal synliggjøres, og ikke føre til bygningskade.

Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i konstruksjonen. Man må være klar over forholdet.

#### Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

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

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

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

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

---

Det er ikke avtrekk fra loftsetasje.

Konsekvens: "Forurenset" luft vil ikke bli ventilert bort.

Det bør vurderes å etablere avtrekk fra etasjen.

---

Kjøkkenet skal i denne type boliger, ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.

Kjøkkenet er plassert på loftet, og det er ikke avtrekksventilasjon fra denne etasjen.

Dette vurderes til TG-2 i rapporten.

(Det er montert en kullfilterventilator)

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, vil leiligheten få begrenset luftutskiftning/ventilasjon.

---

Er det etablert luftespalte i dør til bad: Nei.

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

Konsekvens: Manglende luftespalte kan redusere effekten på ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Nærmere kontroll av ventilasjon bør utføres, og undersøke muligheter for å utbedre/oppgradere dette.

#### Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Berederen er plassert inne i en innkassing. Det er en luke inn til berederen, men det er ikke mulig å se hvor gammel den er, eller om det er montert

automatisk vannstopper.

Alder på bereder er avgjørende om det var et krav om automatisk vannstopper, og tilkobling via fast el-kobling.

Konsekvens: Da det ikke er kjent hvor gammel berederen er, er det vanskelig å vurdere konsekvenser.

Beredere har en forventet brukstid på 20 år. Nærmere kontroll av berederen bør gjøres, for å vurdere alder m.m.

Det anbefales å montere automatisk vannstopper, samt oppgradere el-tilkoblingen.

Forhold som har fått TG3:

Overflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avvik gulv:

2. etg: Det er eldre tregulv i soverom. Disse har noe brukslitasje og vurderes til TG-2.

---

Loft: Etter tidligere lekkasje fra kjøkken, har det oppstått skade på parkettgulv ved kjøkkeninnredning. Dette vurderes til TG-3.

Parkettgulv på loft har en del brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konsekvens: Avviket på loftet er i hovedsak av kosmetisk betydning. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av nye eier. Men utskifting av parkett på loft må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Avtrekk toalettrom 2.etg

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det skal kontrolleres om det er avtrekk fra toalettrom.

Toalettrom skal normalt ha avtrekk via kanal ført ut over yttertak i bygget.

I dette rommet er det ikke etablert avtrekk. Manglende avtrekk skal bemerkes med TG-3 i rapporten.

Konsekvens: Uten avtrekk vil bl.a. lukt/fuktig luft ikke bli fraktet bort.

I dette rommet blir vinduet benyttet til lufting.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Nærmere kontroll for å avdekke hvilke muligheter/løsninger som er mulig.

Å sette et eksakt prisestimat for dette er vanskelig, før endelig løsning er valgt.

Prisestimatet er derfor kun et anslag på hva dette kan koste.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

### Helse miljø og sikkerhet

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

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

Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forhold ved boligen som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

### HMS: Branncelleinndeling

BRANNCELLEINNDELING: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? 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 dette mot dagens forskriftskrav, men avvik blir kommentert.

### HMS: Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m<sup>3</sup>.

Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m<sup>3</sup>.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

I følge Radon-kart ([https://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/)), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Det bør utføres radonmålinger.

### Trapp

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.

Rekkverk/håndløper skal vurderes:

I denne trappen er det ikke montert håndløper på vegg i trappeløp.

Konsekvens: Det skal være håndløper på begge sider av et trappeløp.

For å ivareta sikkerhets-krav, skal det være montert håndløper på vegg

### Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt over kokesone i kjøkken: Nei.

Da jeg ikke kjenner til når kjøkkenet ble montert, er det vanskelig å fastslå om det var et krav til en slik Komfyrvakt, eller ikke.

Det anbefales alltid at dette ettermonteres av sikkerhetsgrunner.

### Innbo og løsøre

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

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

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

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

Parkering

### **Parkering**

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

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

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

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

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind Forsikring, polisenummer 2209332

## Diverse

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

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

## Energi

### Oppvarming

Elektriske panelovner. Vedovn.

### Informasjon om strømforbruk

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

### Energimerke

F

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 9 800 000

### Omkostninger kjøper

9 800 000 (Prisantydning)

-----  
38 552 (Andel av fellesgjeld)  
-----

9 838 552 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

9 848 348 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 857 248 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 860 048 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

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

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. 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.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 813 696 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 7 254 784 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Opplysninger fra forretningsfører:

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.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

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

Renter og avdrag 344

Felleskostnader 3 323

Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber 416

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 083

**Andel Fellesgjeld**

Kr 38 552

**Fellesgjeld pr. dato**

10.04.2026

**Andel fellesformue**

Kr 32 114

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Lille Tøyen Hageby Borettslag

**Organisasjonsnummer**

953130750

**Andelsnummer**

257

**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 Schönemanns vei, Øysteins plass og Hovinveien.

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

**Styret**

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

**Kontakt med beboerne**

Styret utarbeider i etterkant av hvert styremøte et Nyhetsbrev som publiseres på borettslagets hjemmeside ([lilletoyen.no/nyheter](http://lilletoyen.no/nyheter)) samt at det sendes beboerne på e-post. Beboere som ønsker utskrift av informasjonsskrivet får dette i postkassen ved

å melde seg på en egen liste hos vaktmester.

#### Vaktmestertjenesten

Borettslaget Lille Tøyen Hageby har egen vaktmestertjeneste. Vaktmestertjenesten ansatte er Jan A Holm og 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](http://www.lilletoyen.no)) eller e-post: [vaktmester.lilletoyen@gmail.com](mailto: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, beplantningen og belysningen i borettslaget. Prosjektet tar sikte på å skape et mer funksjonelt og estetisk tiltalende utendørs miljø for alle beboere. Styret har hatt anbudsrunde der

Vardehaugen og Asplan Viak ble valgt som leverandør for leveranse av en helhetsplan for hele hagebyen.

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

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

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

Styret er også i gang med et prosjekt for å forenkle beboerbetalingen i borettslaget. Den nåværende betalingsordningen er gammel og inneholder flere uoversiktlige parametere som gjør det vanskelig å få et klart bilde av innbetalingene. Målet med prosjektet er å gjøre betalingssystemet enklere og mer rettferdig for alle beboere. Det å basere husleie på m<sup>2</sup> 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.

Vedtatt: 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.

Vedtatt: Tatt til orientering

4.3 Klipping av Lindetrær

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

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

Vedtatt: Tatt til orientering.

## 6.1 Valg av styreleder for 2 år

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

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

til 14. mai 2027 iht. framlagt avtale.

Valgkomiteen innstilte på Gunn Heggelund som styreleder for 2 år.

Ingen øvrige kandidater stilte.

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

## Rehabilitering og større vedlikehold

Borettslagets bygningsmasse er fra 1918 og krever stadig nøye vedlikehold.

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

Av større rehabiliteringsprosjekter de seneste år kan nevnes

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

2013-2014 - Rehabilitering av alle piper

2015-2015 - Rehabilitering av lekeplasser og aktivitetsområder

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

2018-2019 - Rehabilitering av utleielokalet (Melkebutikken)

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

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

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

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

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

2023:

- Drenert deler av grusbanen på Øysteins plass. Ser ut til å 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 Sørliies vei 66-76) er blitt reparert. Her hadde flere lekter råtnet opp og ført til at takstein var på vei ned. Dette pga dårlig tetting mellom mønestein og takstein.

2024:

- Det er inngått avtale med Tidemannsjordet boligsameie for levering av vaktmestertjenester.

- Hekker, hagedør og hager etter utbedring av svanke på Øysteins plass er utbedret.

- Takrenner på flere steder er tømt og reparert for lekkasjer. Melkebutikken. Her er nå alt av brannsikring ferdigstilt og alarm er tilkoblet til brannvesen.

- De store trærne rundt i borettslaget er blitt gjennomgått og beskåret. Beskjæringen ble utført etter oversikt fra GF 2024 med beskjæringsplan fra arborist.

- Ny kum ble etablert for vanning av is på grusbanen. Driftsleder har søkt tippemidler og fått godkjent tilbakebetaling av halvparten av denne kosten.

- Oppjustering og sikring av alle lekeplasser.

Nye avtaler

Laget har opprettet flere nye avtaler fra leverandører:

Enerhaugen arkitektkontor: Digitalisering av tegninger

Stopp tagging AS: Fjerning av tagging

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

Flügger: Rabattordning

Rema 1000: Kundekort

Europris: Kundekort

Åpent Bakeri

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

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 83987151393, Svenska Handelsbanken AB NUF

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.04.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 219

Saldo per 10.04.2026: 13 533 089

Andel av saldo: 38 553

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

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

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for øvrige beboers mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere. Solidarisk ansvar i henhold vedtekter og brl. Borettslaget har betinget seg 1.pr. pant for 12 mnd. husleie + omkostn. + polisernr. 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. 257 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 "færlig attest" for våningshus over 2 etasjer datert 07.10.1926.

Det foreligger ferdigattest for innredning av del av loft og innsetting av ark datert 05.08.1988.

Det foreligger også ferdigattest for fasadeendring/utskiftning av vinduer i blokken datert 01.11.1995.

Ferdigattesten for innredning av loft datert 05.08.1988 gjelder følgende:

2.etasje: I den originale planen var det to soverom, en stue, kjøkken og WC.

Ferdigattesten gjelder etablering av et ekstra soverom, samt etablering av et badrom.

Stuen faller bort fra boligens 2.etasje.

Loft: I den originale planen stod loftet tomt, uten innredningen. Ferdigattesten gjelder etablering av trapperom opp til boligens loft, samt etablering av stue.

I den utstedte approbasjonen, stod det følgende for arbeidet:

"Innredning av loft til stue og kjøkken, samt innredning av 2.etasje til soverom, bad mv. kan godkjennes. Vegger mellom boligenhetene må utføres i konstruksjon minst B-30. Trapperomsdør må utføres brannherdig - B-30. I takflaten mellom vindu og gesmis må monteres stigeledd for evt. rømning via brannvesenets stigebiler".

Dagens plantegning viker fra godkjente byggetegninger, da trappen er plassert et annet sted enn de godkjente tegningene. På grunnlag av dette ble det ikke etablert et ekstra soverom, og er i dag to soverom i stedet for tre.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

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

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

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

Økernveien er regulert til større vei, s 1311 0106.66.

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

Denne reguleringen står fremdeles på kartet, men er ikke spesielt aktuell. I forbindelse med ny kommuneplan har kommunen startet opp planarbeid for Hasle og Valle Hovin.

Dette kan ha betydning for borettslagets omgivelser da det er planer om endringer av Økernveien og skjermen mot veien. Styret i Lille Tøyen Borettslag følger denne saken tett, kfr. megler.

### **Adgang til utleie**

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

Fra årsberetningen er det presisert følgende:

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

### **Verneklasse/SEFRAK**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 24 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 3890, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 552,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysning av pantedokument med urådighet og forretningsførerinformasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **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**

26.04.2026

# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Sofie Marianne Levinsson

Per-Henrik Ellingsen

---

## Boligen

Aud Schønemanns vei 23  
0576 OSLO

0301-128/48/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Smedstad og Vangsøy Rørservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Total renovering av bad med installasjon av badekar inkludert dusj. Forskriftsmessig gjennomført med dokumentasjon tilgjengelig i Boligmappa.

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

♦ **Ja**

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

Helsveiset membranduk under støpt gulv med fliser samt smøremembran under fliser på vegger. Nytt sluk er installert.

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Ingen lekkasje, men noe kondens på innsiden av to eldre vinduer i arker etter kraftig nedbør.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

## Tekniske installasjoner

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Ildstedet

**Beskrivelse av arbeidet:** Har ikke tilgjengelig dokumentasjon på arbeidet, men det ble utført av nevnte firma. Dreibar vedovn installert og koblet til pipeløp.

---

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

## Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Loftetasje er bygd ut etter opprinnelig byggeår.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Loftetasjen er godkjent for beboelse.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Aud Schønmenns vei 23 , 0576 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 128, bnr. 48

# Andelsnummer 257

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 83 m<sup>2</sup>

Rune Kristiansen Takst AS  
Aud Schønmenns vei 23. Oppdrag 25130



Rune Kristiansen Takst AS  
TE: 909 23 760  
Autorisert takstmann/tørneremester, medlem NITO

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

Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 15641-25130

Referansenummer: VQ4890

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen



# NITO

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

# Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksring og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink that reads "Rune Kristiansen".

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



**NITO**

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

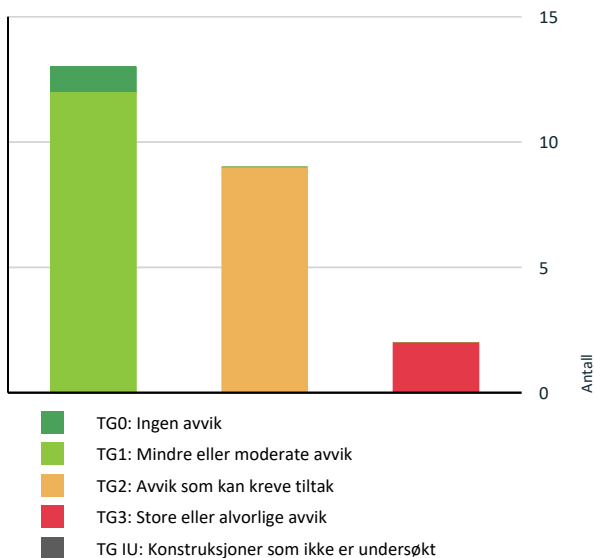
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

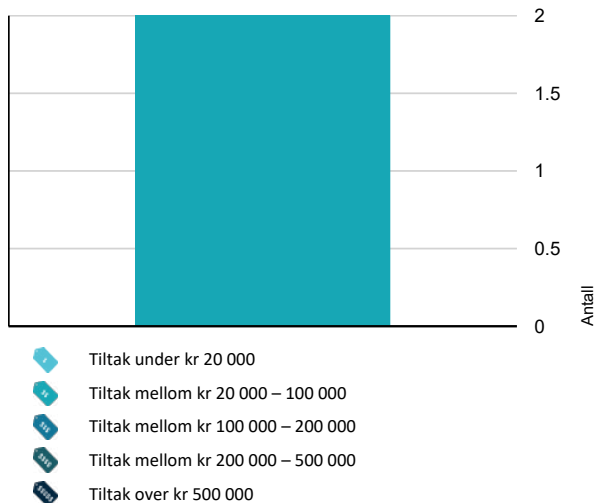
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapportens gyldighet:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringstidspunkt, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Ny eier kan ikke bruke denne rapporten til resalg.

Hvis rapporten er eldre enn dette, det skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør selger be om oppdatert rapport.

MERK: Beskrivelsene i rapporten er et øyeblikksbilde av de forhold slik de var på befaringstidspunktet, og er ingen garanti for at det ikke kan og vil oppstå symptomer på skader etter dette tidspunkt.

Skjer det endringer, oppstår skader m.m. på boligen, bør rapporten oppdateres.

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Spesialrom > 2. etg. > Toalettrom > Avtrekk [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Automatisk vannstopper [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

### Byggeår

1922

### Kommentar

I følge EDR.

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

1986	Ombygging	Loftet ble utbygget og slått sammen med 2. etg. Arbeidene ble godkjent i 1986. Ferdigattest ble gitt i 1988.
------	-----------	---

## UTVENDIG

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon tre.  
Taktekking med takstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er taksperer som går i gjennom takoverflate og dampspærre m.m.

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

Dette forholdet blir vurdert med TG-2 i rapporten da det kan være mulighet for skade.

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

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

Taktekking: Takene i borettslaget ble lagt om i 1999.

Visuelt ser det ut som at taket på dette bygget er noe nyere en takene på andre bygninger i nærheten.

Men dette er ikke verifisert, så alder på taket er ukjent.

Det er heller ikke kjent om når undertak, sløyfer og lekter er skiftet.

Omlagging av takene faller normalt inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.



Gjennomføring av takbjelker. Kan være et kritisk punkt.

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Loft: 1. etg: Vinduer fra ca. 1986 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.  
Ett vindu, ved kjøkken, er byttet i senere år, i regi av borettslaget.

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.  
Vinduene har noe bruks/værslitasje, og vurderes til TG-2.  
De eldste vinduene på loftet har mest slitasje.

Selger opplyser: Ingen lekkasje, men noe kondens på innsiden av to eldre vinduer i arker på loft etter kraftig nedbør.

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

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

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Inngangsdør fra trappeoppgang som malt fyllingsdør.  
Døren er brann-klassifisert.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.  
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.  
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

## TG 2 Utvendige trapper

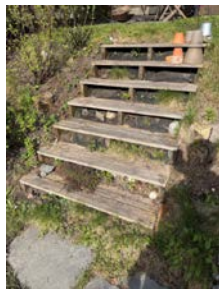
### Beskrivelse

Utvendig trapp i hagedelen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har brukslitasje.  
Konsekvens: Trappen bør vurderes byttet.



Utvendig trapp

## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

I hagedelen er det en uteplass i trekonstruksjon. Denne er på ca. 10 kvm.

Uteplassen har kun normal bruks/værslitasje ut i fra alder, og skal derfor vurderes til TG-1.

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 3 Overflater

### Beskrivelse

Tak: Malt panel.  
Vegger: Malt panel. Malte flater.  
Gulv: Parkett. Tregulv.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik gulv:

2. etg: Det er eldre tregulv i soverom. Disse har noe brukslitasje og vurderes til TG-2.

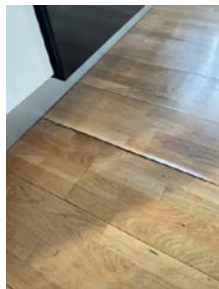
Loft: Etter tidligere lekkasje fra kjøkken, har det oppstått skade på parkettgulv ved kjøkkeninnredning. Dette vurderes til TG-3.  
Parkettgulv på loft har en del brukslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Avviket på loftet er i hovedsak av kosmetisk betydning. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av nye eier. Men utskifting av parkett på loft må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skade på gulv i kjøkken.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Loft: I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på under 1,5 cm.  
2. etg: I soverom 1 er det målt totalt retnings-avvik i rommet på under 1,5 cm.  
2. etg: I soverom 2 er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm. TG-2.

Det skal måles om det er høydeforskjell mellom rom.  
I 2. etg. er det registrert ca. 5 cm. høydeforskjell mellom gulv i soverom og i entré. Dette blir vurdert med TG-2.

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

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Ildsted: Det er montert vedovn på loft.

# Tilstandsrapport

Pipe: Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14. Det ble da satt inn stålrør i pipen.  
Er det to synlige sider på pipeløp: Ja.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig vangetrapp mellom etasjene i boligen.

Ingen vesentlige avvik/slitasje ut over normal brukslitasje, og trappen vurderes derfor til TG-1.  
For forhold ved rekkverk/håndløper, se punkt HMS.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

2. etg: Malte furu fyllingsdører.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Dør til ett soverom har slått seg litt, og er noe skjev.

## VÅTROM

### 2. ETG. > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet ble oppusset/modernisert i 2017.  
Alle arbeider er utført av fagpersoner, og det er fremvist dokumentasjon på arbeidene.

### 2. ETG. > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

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

Veggoverflater: Fliser og malte flater.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

### 2. ETG. > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser fra 2017.

Er det fall mot sluk: Ja. (Det bemerkes at sluket er plassert ved siden av døren, og badet er beregnet fro bruk med badekar.)  
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.  
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 40 mm.

Elektrisk gulvvarme fra 2017.

# Tilstandsrapport

## 2. ETG. > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig ved dørterskel.

Alder: Fra 2017.

Type veggmembraner: Smøremembraner.

Alder: Fra 2017.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Ja.

## 2. ETG. > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innglasset badekar, nedfelt servant i eik benkeplate, innredning, og opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETG. > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

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

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



Hulltaking med fuktmåling.

## KJØKKEN

## LOFT > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.

Alder: Ukjent. Montert i regi av tidligere eier.

Fronter: Hvite/glatte fronter.

Benkeplate: Laminat benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

# Tilstandsrapport

Kullfilterventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.  
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

## LOFT > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Er det montert ventilator over kokesone: Ja. Kullfilterventilator.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

## LOFT > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Automatisk vannstopper

#### Beskrivelse

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

Er det montert automatisk vannstopper i dette kjøkkenet: Nei.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Regelverket rundt dette, og om det var et krav eller ikke på tidspunktet for arbeidene, er vanskelig å fastslå da det ikke er kjent når kjøkkenet ble montert.

Konsekvens: Hvis det blir lekkasje fra vanninstallasjoner i kjøkken, vil vannet ikke bli avstengt, og kan medføre fuktskade.  
Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

## SPESIALROM

## 2. ETG. > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Rommet ble modernisert i 2017 i følge selgers opplysninger.

Vegger: Malte flater.

Gulv: Fliser.

Sanitærutstyr: Gulvstående klosett, og servant/servantskap.

Rør-opplegg: Rør i rør opplegg og kobber-rør.

## 2. ETG. > TOALETTROM

### TG 3 Avtrekk

#### Beskrivelse

Er det avtrekksventilasjon fra rommet: Nei.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det skal kontrolleres om det er avtrekk fra toalettrom.  
Toalettrom skal normalt ha avtrekk via kanal ført ut over yttertak i bygget.

I dette rommet er det ikke etablert avtrekk. Manglende avtrekk skal bemerkes med TG-3 i rapporten.

Konsekvens: Uten avtrekk vil bl.a. lukt/fuktig luft ikke bli fraktet bort.  
I dette rommet blir vinduet benyttet til lufting.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll for å avdekke hvilke muligheter/løsninger som er mulig.  
Å sette et eksakt prisestimat for dette er vanskelig, før endelig løsning er valgt.  
Prisestimatet er derfor kun et anslag på hva dette kan koste.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Inngående kontroll/vurdering av rør-opplegg krever spesialkompetanse.  
Da jeg ikke innehar denne kompetansen, blir vurderingen utført med en visuell kontroll.

Innvendig rør-opplegg beskrivelse: rør-opplegg med plast rør i rør-opplegg eller noe kobber-rør.

Hvor er fordelerskap plassert: Fordeler plassert i tak i bad.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Inne i innkassing bak luke i entré.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder rør-koblinger for stoppekran, samt rør-koblinger inne i vegg bak luke i bad.  
Disse koblingene ligger inne i veggkonstruksjon.

Konsekvens: Hvis det blir en lekkasje i disse koblingene, vil vann ikke bli oppdaget med en gang, og kan medføre vannskade.  
Fra teknisk forskrift: Lekkasje skal synliggjøres, og ikke føre til bygningsskade.

Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i konstruksjonen. Man må være klar over forholdet.

# Tilstandsrapport



Rørkobling i vegg i bad.



Stoppekran.



Rør-fordeler i tak i bad.

## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Type avløps-rør: Plast avløps-rør.  
Er avløps-rør synlige: Ja. på loft.

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Nei.

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

(Kommentar/vurdering til avtrekk fra wc er tatt med i eget punkt under toalettrom.)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

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

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

-----  
Det er ikke avtrekk fra loftetasje.

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

-----  
Kjøkken skal i denne type boliger, ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.  
Kjøkkenet er plassert på loftet, og det er ikke avtrekksventilasjon fra denne etasjen. Dette vurderes til TG-2 i rapporten.  
(Det er montert en kullfilterventilator)

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, vil leiligheten få begrenset luftutsiftning/ventilasjon.

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

Konsekvens: Manglende luftespalte kan redusere effekten på ventilasjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll av ventilasjon bør utføres, og undersøke muligheter for å utbedre/oppgradere dette.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder alder: Det er ikke kjent når berederen er fra.

Plassering: Oppe i innkassing bak luke i trappe til loftet.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei, ikke så langt jeg kunne se.

Kontroller el-tilkobling: Med stikkontakt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er plassert inne i en innkassing. Det er en luke inn til berederen, men det er ikke mulig å se hvor gammel den er, eller om det er montert automatisk vannstopper.

Alder på bereder er avgjørende om det var et krav om automatisk vannstopper, og tilkobling via fast el-kobling.

Konsekvens: Da det ikke er kjent hvor gammel berederen er, er det vanskelig å vurdere konsekvenser.  
Beredere har en forventet brukstid på 20 år.

Nærmere kontroll av berederen bør gjøres, for å vurdere alder m.m.

Det anbefales å montere automatisk vannstopper, samt oppgradere el-tilkoblingen.

# Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder bak luke i trappeoppgang.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringskap plassert i toalettrom.

Hovedsikringer: Automatsikringer.

Sikringer: Jordfeilautomater.

### Oppgraderinger:

Sikringskap er oppgradert. Det er ukjent når dette er utført.

Finnes samsvarserklæring: Ja, for mindre el-arbeider.

Dette omfatter: Nye stikk i forbindelse med oppussing av soverom, samt ny kurs for strøm til bod.

For el-arbeider i bad er det ikke fremvist samsvarserklæring.

Forhold vedr el-anlegget for øvrig i boligen, og når dette er etablert/oppgradert, er ikke kjent.

Selger kjenner ikke til noen feil med el-anlegget.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**Ukjent.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring for mindre el-arbeider.**

**For el-arbeider som bl.a. oppgradering av sikringskap, el-arbeider i bad, og evtnt. andre el-arbeider i leiligheten utført etter 1999, er ikke fremvist.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

# Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

## Generell kommentar

Da jeg som bygnings sakkyndig 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.

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

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

-----  
Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle el-arbeider.  
-----

Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg, anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg. Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evt. er utført.



Sikringsskap

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Branncelleinnndeling, rømningsveier, el-anlegg, rekkverk/fallsikring og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet skal bemerkes og beskrives i rapporten.

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

Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forhold ved boligen som har betydning for

# Tilstandsrapport

helse, miljø og sikkerhet.

## ⚠ HMS: Branncelleinndeling

### Beskrivelse

BRANNCELLEINNDELING: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? 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 dette mot dagens forskriftskrav, men avvik blir kommentert.

## ⚠ HMS: Radon

### Beskrivelse

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m<sup>3</sup>. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m<sup>3</sup>.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

I følge Radon-kart ([https://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/)), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier. Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid. Det bør utføres radonmålinger.

## ⚠ Trapp

### Beskrivelse

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.

Rekkverk/håndløper skal vurderes:

I denne trappen er det ikke montert håndløper på vegg i trappeløp.

Konsekvens: Det skal være håndløper på begge sider av et trappeløp.

For å ivareta sikkerhets-krav, skal det være montert håndløper på vegg.



Manglende håndløper på en side av trappeløp.

## ⚠ Komfyrvakt

### Beskrivelse

Er det montert komfyrvakt over kokesone i kjøkken: Nei.

Da jeg ikke kjenner til når kjøkkenet ble montert, er det vanskelig å fastslå om det var et krav til en slik Komfyrvakt, eller ikke. Det anbefales alltid at dette ettermonteres av sikkerhetsgrunner.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

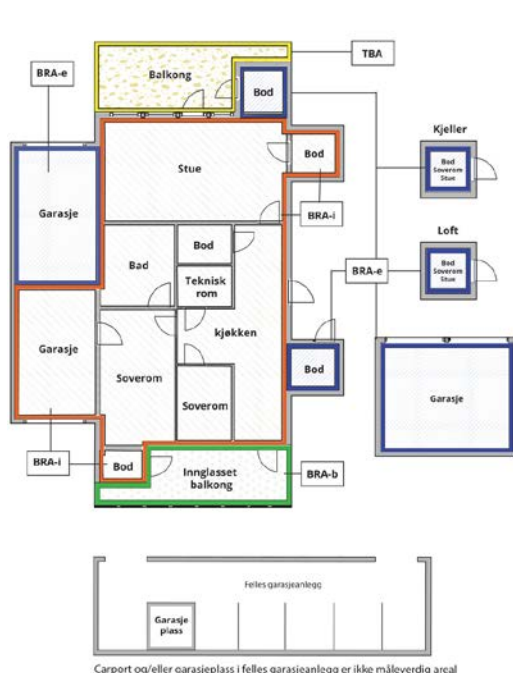
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	37			37		7	44
2. etg.	46			46			46
Utebod		5		5			5
<b>SUM</b>	<b>83</b>	<b>5</b>				<b>7</b>	<b>95</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue/kjøkken		
2. etg.	Entré, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2		
Utebod		Utebod	

### Kommentar

Takhøyde i soverom i 2. etg. er målt til ca. 238 cm.

Loftet har et totalt gulvareal på ca. 44 kvm. uten hensyn til skråtak/kott m.m.

På loftet er det to mindre kott med lav takhøyde.  
Ut over dette har ikke leiligheten innvendig bodareal.

Utebod:

Leiligheten har en utebod i hagedelen. Denne er på ca. 5 kvm.  
Selger opplyser at det er trukket strømtilførsle inn i boden.  
Uteboder er ikke en del av denne rapporten, og blir ikke beskrevet nærmere.  
Uteboden blir heller ikke tilstandsvurdert. Det kan derfor være avvik som ikke blir beskrevet i rapporten.

## Lovlighet

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Rune Kristiansen Per-Henrik Ellingsen	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	48		0	54563.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Aud Schønemanns vei 23

#### Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Borettslaget Lille Tøyen Hageby

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
257/BORETTSLAGET LILLE TØYEN HAGEBY	953130750	257		Ellingsen Per-Henrik, Levinsson Sofie Marianne

### Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
257

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.04.2026	Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2026	Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



Vår dato.: 10. april 2026  
Vårt oppdragsnr.: E20260571  
Vår ref.: 18/257  
Deres.ref.: 1006260051

Gabrielsen & Partners AS (A)  
PB 6503 Rodeløkka  
0501 OSLO

E- post: [kaja.hestas@aktiv.no](mailto:kaja.hestas@aktiv.no)  
Mobil: 947 88 780

**MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL M/FORKJØPSRETT**

**BORETTSLAG:** Borettslaget Lille Tøyen Hageby  
**ANDELSSNUMMER:** 257  
**EIER(E):** Per-Henrik Ellingsen  
Sofie Levinsson

**Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.**

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed ikke benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr selger:	Kr 6 725	Inkl. mva.
Avklaring forkjøpsrett:	Kr 8 406	Inkl. mva.

Gebyret for forkjøpsrett avklaring refunderes selger dersom forkjøpsrett nyttes og gebyret belastes i stedet for kjøperen. Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

***Ved avklaring av forkjøpsrett kontakt OBF. OBF forholder seg til borettslagsloven § 4-15. Ved forhåndsvarsling av forkjøpsrett trenger vi blant annet visningsdato, prisantydning og BRA.***

Godkjenning må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning er 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

**OBS: Meglerhenvendelser bes sendt [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no).**

Med vennlig hilsen  
**OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS**

Pia Nygaard  
Saksbehandler

**Vedlegg:**  
Regnskap, vedtekter og ordensregler  
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

**Borettslaget Lille Tøyen Hageby**

**generalforsamling 2025**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Torsdag 15.05.2025, kl 18:00

Sted: Hasle Kirke

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

-----

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

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

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

ÖBF



## Retningslinjer for digitalt møte i BÅRD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# ÅRSMELDING

2024



# Generalforsamling i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Torsdag 15.05.2025, kl 18:00

Hasle Kirke

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

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

## 2. Årsmelding 2024

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

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

Forslag til vedtak: kr. 306 000

## 4. Orientering

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

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

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

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

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

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

#### **4.2 Orientering fra styret om en plan for overvann**

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

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

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

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

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

#### **4.3 Klipping av Lindetrær**

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

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

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

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

### **5. Forslag**

## **5.1 Forslag fra styret om endring av eksisterende vedtekter**

### **Presisering av ansvarsforhold**

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

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

#### **Forslag til ny bestemmelse i vedtektene:**

##### **Ansvarsforhold for vann- og elektrisk anlegg**

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

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

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

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

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

#### **Forklaring av endringer for vedtektene punkt 4.2:**

Vedlikeholdsplikt for andelseiere – tydeligere ansvar

Hva foreslår styret å endre / legge til?

Presisering av ansvar for vannrør og avløp:

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

Elektriske anlegg:

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

Vinduer og dører:

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

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

Hvorfor foreslås endringen?

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

#### **Forklaring av endringer for vedtektene punk 4.4:**

All ombygging og endringer:

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

Våtrom:

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

Hva foreslår styret å endre / legge til?

Tydeliggjøring av roller og rutiner:

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

Vinduer, ytterdører og fargevalg:

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

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

Ellers beholdes dagens regler om:

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

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

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

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

#### **4 Bruksrett og vedlikehold**

Nåværende Punkt 4.2 i vedtektene:

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Punkt 4.2 i vedtektene foreslås endret til:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4 Bygningsmessige arbeider

##### Nåværende Punkt 4.4 i vedtektene:

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

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

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

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

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

Punkt 4.4 i vedtektene foreslås endret til:

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

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

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

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

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

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

ansvarlig for utbedring av skaden.

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Valgkomiteens innstilling til nytt styre 2025/2026

#### Kort om valgkomiteen

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

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

#### Oppgave 1: Ny styreleder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Oppgave 2: Nye styremedlemmer**

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

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

### **6.1 Valg av styreleder for 2 år**

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

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

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

Avtalen baserer seg på vedlagte kontraktsforslag:

#### **Avtale om oppdrag som ekstern styreleder**

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

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

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

#### §2 Oppdragets art

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

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

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

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

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

Styrehjelp AS utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

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

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

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

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

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

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

Styreleder har overordna personalansvar for eventuelle ansatte i borettslaget.

#### §3 Ferie/fravær

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

#### §4 Forutsetninger for oppdraget

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

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

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

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

#### §5 Honorar

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

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

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

#### §6 Utlegg

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

#### §7 Andre tjenester

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

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

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

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet,

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

Oslo, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Borettslaget Lille Tøyen Hageby, styremedlem 1 Styrehjelp AS

\_\_\_\_\_  
Borettslaget Lille Tøyen Hageby, styremedlem 2

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

## **6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

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

Daniel Johansson, Ansgar Sørliens vei 42

Vegard Mordal, Ansgar Sørliens vei 76

Mariann Helen Olsen, Aud Schønemanns vei 1

Simen Faye-Schjøll, Tore Hunds vei 3

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

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

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

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

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

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

Pål Otnes, Haralds vei 2 (ny)

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

Valgkomitéens innstillinger er enstemmige.

**6.3 Valg av varamedlem for 1 år**

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

**6.4 Valg av valgkomité**

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

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

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling er å følge valgkomiteens innstilling.

## **7. Opplesning og godkjenning av protokoll**

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

Vel møtt!

Oslo, 15.05.2025

Styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

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

# Årsmelding 2024 for Borettslaget Lille Tøyen Hageby

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

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 3 kvinner og 5 menn.

Styret kan kontaktes på [lille.toyen.hageby@gmail.com](mailto:lille.toyen.hageby@gmail.com)

## Forretnings- og regnskapsførsel

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

## Generelle opplysninger om Borettslaget Lille Tøyen Hageby

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

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

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

## Driftsleder og vaktmestertjenesten

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

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

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

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

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

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

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

## Bredbånd, kabel-tv

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

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

## Elektroniske nøkler

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

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

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

## Parkering

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

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

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

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

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

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

## HMS - internkontroll

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

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

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

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

## Forsikring

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

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

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

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

## Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 22 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

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

begrensninger på hva borettslaget kan gjøre av forandringer.

Av større rehabiliteringsprosjekter de seneste år kan nevnes:

1994-1995 – Bytting av vinduer

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

2013-2014 – Rehabilitering av alle piper

2015-2015 – Rehabilitering av lekeplasser og aktivitetsområder

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

2018-2019 – Rehabilitering av utleielokalet (Melkebutikken).

2021 – Mur ved fellesvei inn mot Ansgar Sørli's vei 25 ble tatt ned og satt opp på nytt.

2022

- Det er trukket tre 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 arbeid med støydemping mot naboene over. Dette er under utbedring.

2023:

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

2024:

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

## Styrets arbeid i 2024 -2025

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

store og små styresaker, samt avholdt en ekstraordinær generalforsamling.

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

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

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

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

Styret er også i gang med et prosjekt for å forenkle beboerbetalingen i borettslaget. Den nåværende betalingsordningen er gammel og inneholder flere uoversiktlige parametere som gjør det vanskelig å få et klart bilde av innbetalingene. Målet med prosjektet er å gjøre betalingssystemet enklere og mer rettferdig for alle beboere. Det å basere husleie på m<sup>2</sup> er en målsetting, men krever innsikt i alle leiligheters størrelse.

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

### **Øvrige betraktninger**

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

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

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

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

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

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

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

29.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2025

# ÅRSREGNSKAP 2024



## Årsregnskap 2024 - Resultat

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

## Årsregnskap 2024 - Balanse

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

## Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24

Styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Erik Lindberg  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Hilde Bjørnstad  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Daniel Johansson Lie  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Simen Faye-Schjøll  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Vilde Hjort Batzer  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Vegard Hammerø Mordal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mariann Helen Olsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ole Petter Melleby  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

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

## Note 2 - Andre inntekter

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

Konto 8400 gjelder forsikringserstatninger.

### Note 3 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.  
 Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

### Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

### Note 5 - Vedlikehold

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

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

### Note 6 - Eksterne tjenester

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

### Note 7 - Andre driftsutgifter

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

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

### Note 8 - Ekstraordinære kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8500 Øvrige kostnader	0	150 857	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>150 857</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Konto 8500 gjelder erstatningsutbetalinger i 2023.

### Note 9 - Renteinntekter

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

---

Note 9 - Renteinntekter

### Note 10 - Rentekostnader

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

### Note 11 - Disponible midler

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

### Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
<b>Sum</b>	<b>2 600</b>	<b>2 600</b>

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

### Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

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

### Note 14 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 142 817 bundne skattetrekksmidler.

### Note 15 - Andelskapital

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

### Note 16 - Egenkapital

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

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

## Note 17 - Lån

Kreditor:

Svenska  
Handelsbanken AB  
NUF

Lånenummer:

83987151393

Lånetype:

Serie

Opptaksår:

2014

Rentesats:

5.85 %

Beregnet innfridd:

01.07.2044

Opprinnelig lånebeløp:

22 246 184

Lånesaldo 01.01:

15 263 349

Avdrag i perioden:

741 540

**Lånesaldo 31.12:**

**14 521 809**

Saldo 5 år frem i tid:

10 814 113

## Lån

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

## Lån

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

## Kommentarer til lån

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

### Note 18 - Eiendeler

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	875 264
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	875 264
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	875 264

Antatt levetid i år :

### Note 19 - Bygninger

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

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lille Tøyen Hageby.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Lille Tøyen Hageby**

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lille Tøyen Hageby som viser et overskudd på NOK 527 819. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 23. april 2025  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# Elektronisk signatur

Signert av

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



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

23.04.2025 18:27:11

Signaturmetode

Norwegian Buypass

---

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

# VEDLEGG



# Oppgaveforståelse

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

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

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

## De viktige mellomrommene

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

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



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

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

## Poulssons gårdsrom

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

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

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





(Figur 1)

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

### Ikke en tvangstrøye

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

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

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

### Et fleksibelt rammeverk

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

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

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

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



### En grønn plan

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

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

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

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

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



Tilbud



### Belysning

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

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

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

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

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

Vardehaugen



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

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

### **Sykkelparkering**

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

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

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

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

### **Et verktøy for borettslaget**

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



# PROTOKOLL 2025



# Protokoll

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

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

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Sondre Røstgård Klafstad fra OBF ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

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

**Vedtak:**

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

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

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

### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

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

## 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**

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

### **3.3 Revisjonsberetning**

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### **3.4 Orientering om budsjett for 2025**

**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### **3.5 Styrehonorar 2024-2025**

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 306 000,-.

## **4. Orientering**

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

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

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

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

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

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

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

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### **4.2 Orientering fra styret om en plan for overvann**

Styremedlem Ole Petter orienterte under punkt 2. Årsmelding 2024.

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

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

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

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

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

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

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### **4.3 Klipping av Lindetrær**

Styreleder orienterte om under punkt 2. Årsmelding 2024.

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

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

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

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

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## **5. Forslag**

### **5.1 Forslag fra styret om endring av eksisterende vedtekter**

#### **Punkt 4.2 i vedtektene foreslås endret til:**

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som

rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Punkt 4.4 i vedtektene foreslås endret til:**

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

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

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

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

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

utførelse dekkes ikke av forsikringen, og må dekkes av utbygger, eller hans rettsetterfølger, som andelseier.

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

*Forslaget krever 2/3-flertall.*

**Vedtak:**

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

*Forslaget falt*

## **6. Valg av tillitsvalgte**

### **6.1 Valg av styreleder for 2 år**

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

Valgkomiteen innstilte på Gunn Heggelund som styreleder for 2 år.

Ingen øvrige kandidater stilte.

**Vedtak:**

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

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

### **6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

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

Ingen øvrige kandidater stilte.

**Vedtak:**

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

### **6.3 Valg av varamedlem for 1 år**

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

Ingen øvrige kandidater stilte.

**Vedtak:**

Nicole Myhrer ble valgt for 1 år.

### **6.4 Valg av valgkomité**

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

Ingen øvrige kandidater stilte.

**Vedtak:**

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

valgkomité for 1 år.

## **7. Opplesning og godkjenning av protokoll**

### **Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20.35

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Gunn Heggelund, for 2 år

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

Varamedlem, Nicole Myhrer, for 1 år

## Protokoll for Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

## **VEDTEKTER FOR LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG**

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

### **1 Innledende bestemmelser**

#### **1.1 Borettslagets firma og formål**

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

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

#### **1.2 Ansvarsbegrensning**

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

#### **1.3 Diskriminering**

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

### **2 Andeler, andelseiere og eierskifte**

#### **2.1 Andeler**

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

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

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

To opprinnelige leiligheter kan slås sammen under følgende omstendigheter:

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

Slik sammenslåing forutsetter:

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

## 2.2 Eierskifte

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

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

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

## 2.3 Forkjøpsrett

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

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

Det skilles mellom eksklusiv, førsteprioritets og andreprioritets forkjøpsrett:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3 Bruk av andelen**

#### **3.1 Andelseiers rett til bruk**

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

#### **3.2 Overlating av bruk til andre**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4 Bruksrett og vedlikehold**

### **4.1 Andelseiers bruk**

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

### **4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

### 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

### 4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

## 5 Felleskostnader

### 5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

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

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

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

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

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

## **5.2 Panterett**

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

## **6 Generalforsamling**

### **6.1 Generalforsamlingen**

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

### **6.2 Deltakelse på generalforsamlingen**

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

### **6.3 Fullmektiger og rådgivere**

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

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

### **6.4 Habilitet**

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

### **6.5 Innkalling til generalforsamling**

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

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

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

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

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

### **6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

### **6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

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

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

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

### **6.8 Styret**

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen.

Borettslaget skal ha et styre bestående av mellom seks og ti medlemmer. Det kan i tillegg velges varamedlemmer.. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. .

Styrets leder velges særskilt. Det skal tilstrebes at valgperiodene fordeles slik at tilnærmet halvparten av styremedlemmene er på valg hvert år. For å sikre dette kan det unntaksvis velges styremedlemmer for kun ett år.

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

### **6.9 Styrets oppgaver og myndighet**

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

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

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

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

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

### **6.10 Habilitet**

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

### **6.11 Forretningsfører**

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

### **6.12 Misbruk av posisjon i laget**

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

## **7 Diverse**

### **7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel**

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

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

### **7.2 Revisjon**

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

### **7.3 Endring av vedtekter**

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

## **8 Hager**

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

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

## Ordensregler Lille Tøyen borettslag

Vedtatt av styret 7.11.2006, med endringer av 1.11.2011

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

### 1. Støy inne og ute

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

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

### 2. Renhold og orden på fellesarealer

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

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

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

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

### 3. Låsing av felles utgangsdør

Utgangsdører i fellesoppganger bør være låst etter kl. 22.00.

### 4. Vask og tørk av tøy

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

### 5. Ferdsl på stikkveier og indre gårdsrom

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

### 6. Husdyrhold

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

Akers Bygningsvæsen.

Youn. m. 822. 1920

G.nr.	B.nr.
Kartblad	
Attest nr. 314. 1922	

Færdig Attest.

Herved bevidnes at det for Oslo kommune

anmeldte bygningsarbeide paa gaards no. 128 bruks no. 9

Torge N. Lille Tjøen

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: 5

Akers bygningsvæsen 7 oktober 1926

Jan S. Kivild  
Bygningschef.

Olav Lunde

Duplicat-kvitt.

Gebyr kr. 1400. er betalt 8-11-22

FOR HERREDSKASSEREN

Jan S. Kivild  
2. katek. skole

a.w.



Oslo kommune



Enerhaugen Arkitektkontor A/L  
Søriligata 8  
0577 OSLO

Arkivnøkkel      Vår ref/mappenr.      Journr.  
531.3              950048601              95/54234

Deres ref.                      Vår saksbeh.                      Dato  
   Tove Haukeli                      29. august 1995

Arbeidssted : 128/0048 Økerveien 47-59  
Byggherre : Lille Tøyen Hageby, Solefallsveien 1, 0576 OSLO  
Arbeidets art: FASADEENDRING - BOLIGBLOKK HUS U

## APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet  
Vilkår for byggetillatelse

Søknaden gjelder: Utskifting av vinduer uten sprosser til gjennombrudte sprossevinduer i hele borettslaget. Gjelder 1. og 2. etg. i 2 etg.'s blokker.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1,2 og 3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vinduspuss må kunne utføres farefritt.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

### 1. Ansvarshavende skal være innsendt og godkjent.

Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas.

Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ. Approbasjonen har gyldighet i 3 år.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Indre by

  
Ole Molnes  
Seksjonsleder

  
Tove Haukeli  
Saksbehandler



Oslo kommune



Elvevoll, Svein O.  
Fredheimveien 33C  
1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	950048601	95/65374

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

Arbeidssted : 128/0048 Økerveien 47-59  
Byggherre : Lille Tøyen Hageby, Solefallsveien 1, 0576 OSLO  
Arbeidets art: FASADEENDRING - BOLIGBLOKK HUS U

## IGANGSETTINGSTILLATELSE

Overnevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

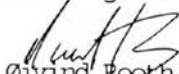
### HELE ARBEIDET

Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Indre by

  
Øivind Rooth  
Overingeniør

  
Stine Aa. Pedersen  
Ing. II



Oslo kommune



Lille Tøyen Hageby  
Solefallsveien 1

0576 OSLO

Ellevoll, Svein O.  
Fredheimveien 33C

1087 OSLO

Arkivnøkkel  
531.7

Vår ref/mappenr.  
950048601

Journr.  
95/70166

Deres ref.

Vår saksbeh.  
Hans Andersen

Dato  
1. november 1995

Arbeidssted : 128/0048 Økerveien 47-59  
Byggherre : Lille Tøyen Hageby, Solefallsveien 1, 0576 OSLO  
Arbeidets art: FASADEENDRING - BOLIGBLOKK HUS U

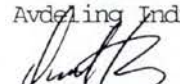
-----  
**FERDIGATTEST**  
-----


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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Indre by

  
Øivind Rooth  
Overingeniør

  
Hans Andersen  
Avd.ing. II

Arbeidets art Innredn. del av leilighet på loft, innsetting av ark


Arbeidssted Økernveien 59	Gnr.nr. 128, bnr. 48	86/2412
------------------------------	----------------------	---------

<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/>
Sverre Age Bjørklund, Økernveien 59		D.S.	
0576 OSLO 5			

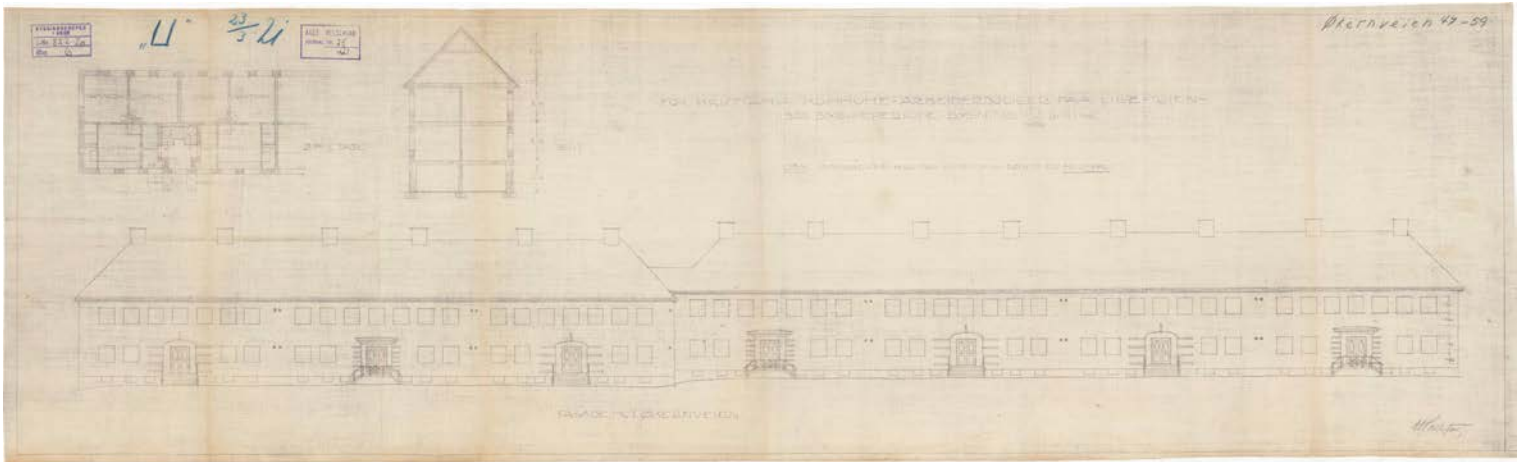
LARJ/YF	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Date	5. august 1988		

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

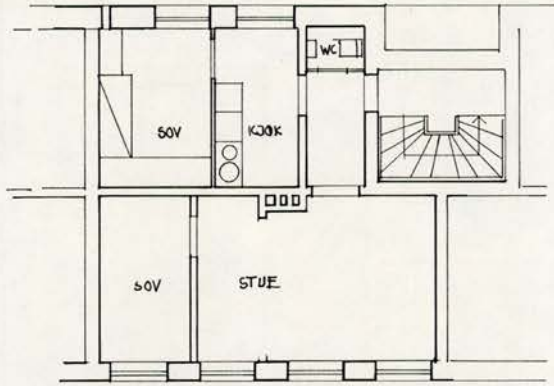
For bygninssjefen

  
Bygningsinspektør  
Arild R. Johannessen

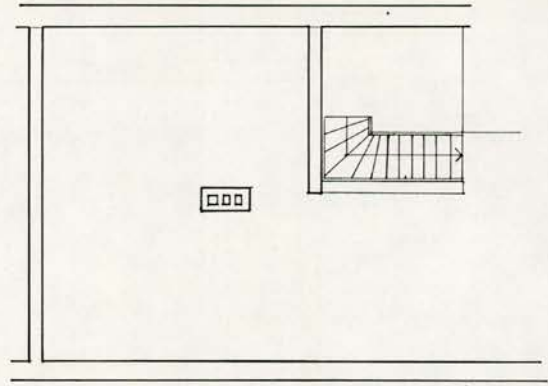
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



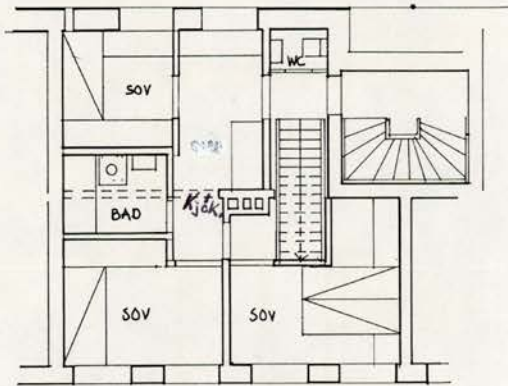




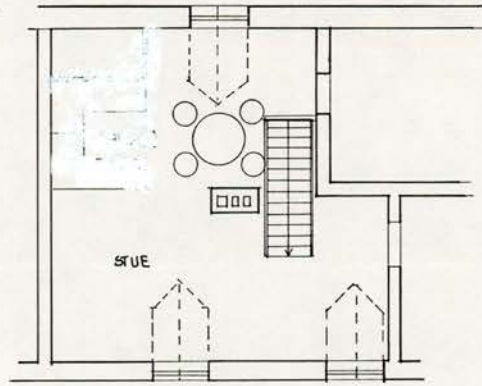
EKSISTERENDE PLAN  
2 ETG



EKSISTERENDE PLAN  
LOFT



NY PLAN  
2 ETG



NY PLAN  
LOFT

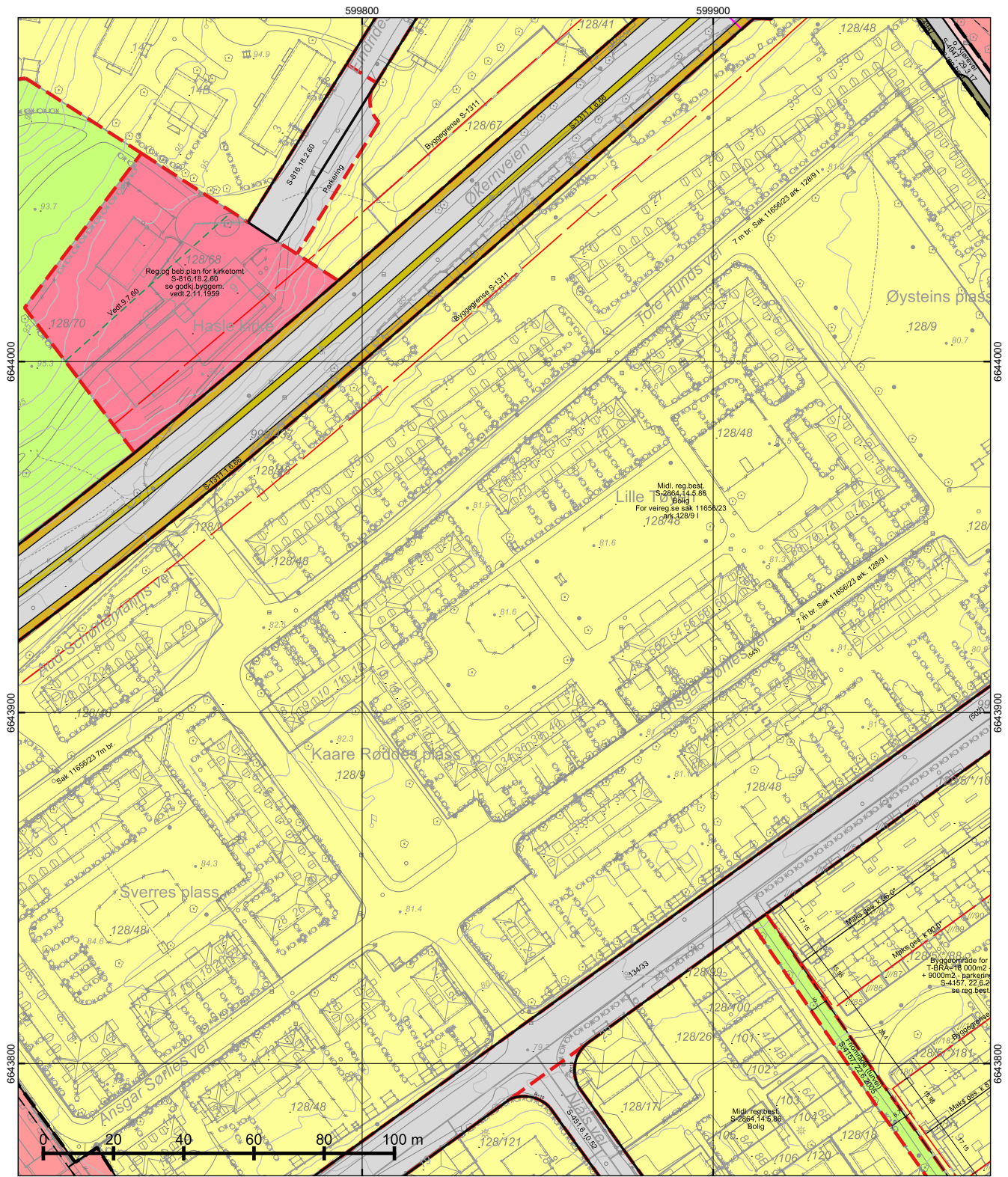
OMBYGGING AV ÖKERNVEIEN 59

MÅL 1 100  
DATO 3-5-86

Arkitektkontoret

*gasa*

Gruppe av samarbeidende arkitekter  
MANA  
Nedre Slottsgt. 11  
0157 Oslo 1  
02/41 63 06



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**  
 Dato: 10.04.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155733/ 86530138

Adresse: Aud Schønemanns vei 23

Gnr/Bnr: 128/48

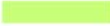
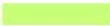











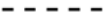















Deres ref.:

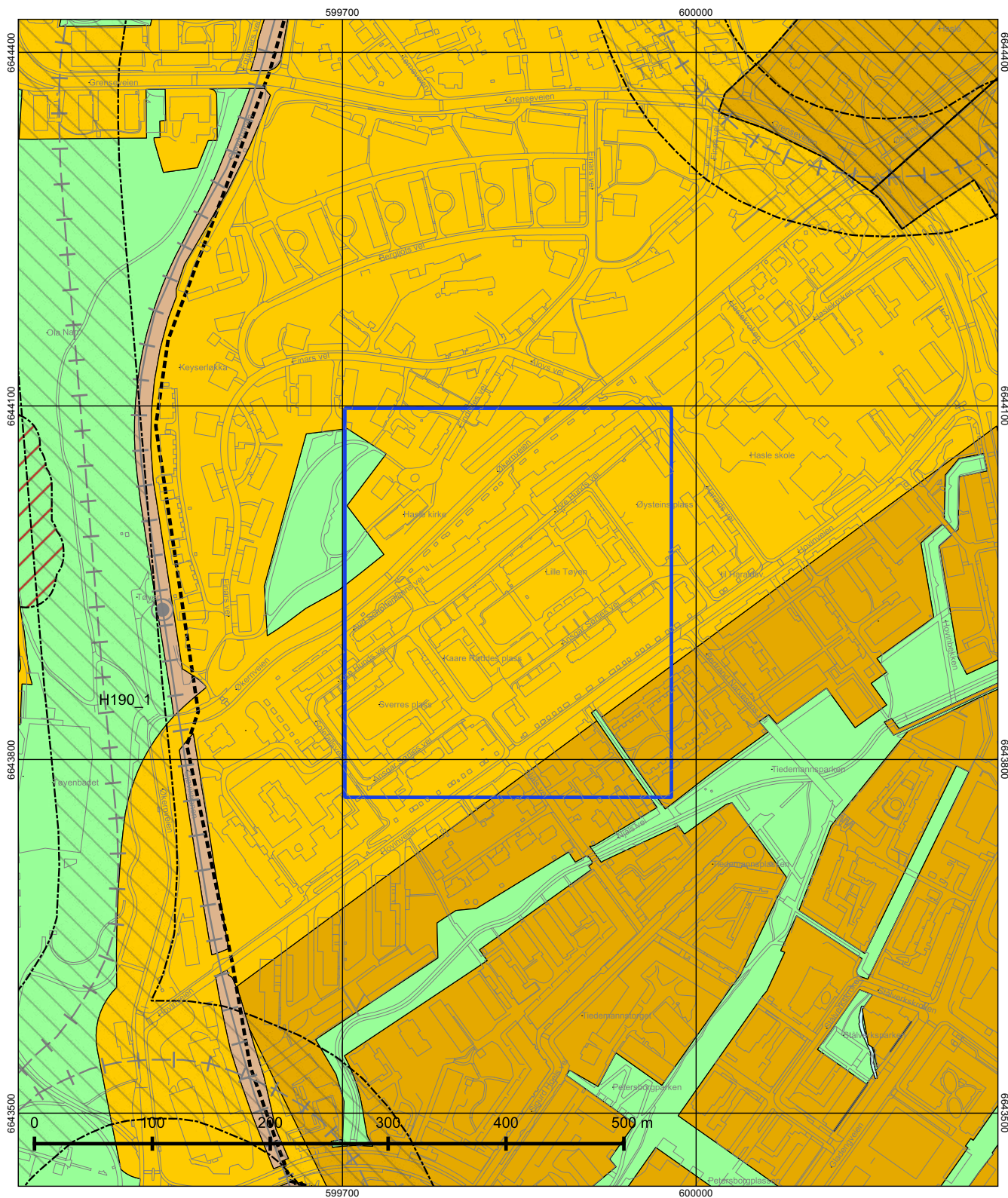
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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



Oslo

Dato: 10.04.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 155733/86530138  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

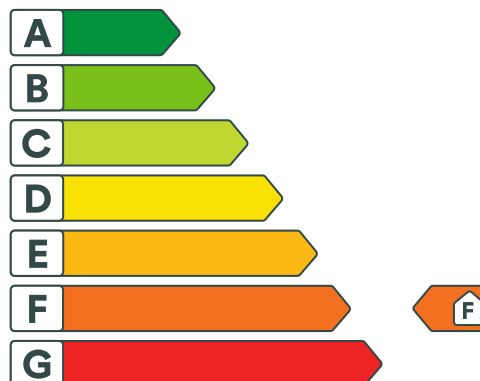


## Tegnforklaring - kommuneplan

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



Adresse <b>Aud Schønemanns vei 23, 0576 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>24.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-286350</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>81129770</b>
Gårdsnummer <b>128</b>	Bruksnummer <b>48</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0102</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1922</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>83,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>83,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**267,72 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**267,72 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**23 587 kWh**



## Aud Schønemanns vei 23, 0576 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Aud Schønemanns vei 23, 0576 OSLO



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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.

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 5: 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 6: Termografering og tetthetsprøving

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

##### Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 8: 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 9: Montering tetningslister

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

## Brukertiltak

### Tiltak 10: 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 varmtvansberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 11: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### 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.



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Aud Schønemanns vei 23 - Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 299 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Hasle kirke Linje 60	1 min 0.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	6 min 0.5 km
Hasle Linje 5	8 min 0.7 km
Carl Berners plass Linje 17	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

## Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	5 min 0.5 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Valle Hovin videregående skole	19 min
Hersleb videregående skole	21 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

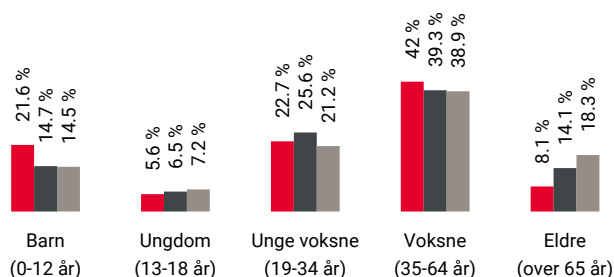
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Keyserløkka barnehage (3-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km
Espira Marienfryd barnehage (1-5 år) 115 barn	6 min 0.5 km
Normannsløkka barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km




## Dagligvare


Bunnpris Grenseveien	6 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









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

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 91/100

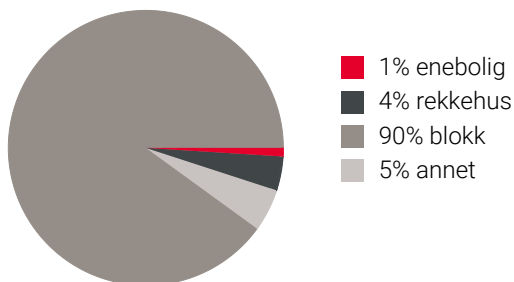
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Lille tøyen 1 min   
Ballspill 0.1 km
-  Skjønnehaug skole 7 min   
Ballspill, fotball 0.5 km
-  SATS Hasle 6 min 
-  Fresh Fitness Ensjø 12 min 

## Boligmasse







«Fantastisk sted å bo med barn!»

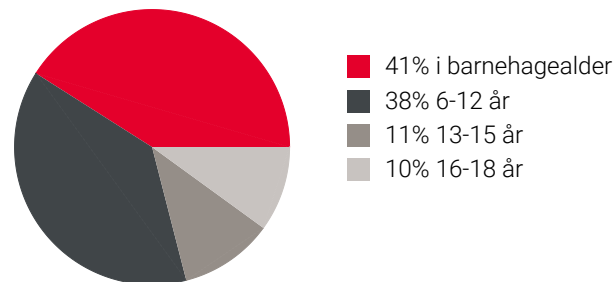
Sitat fra en lokalkjent



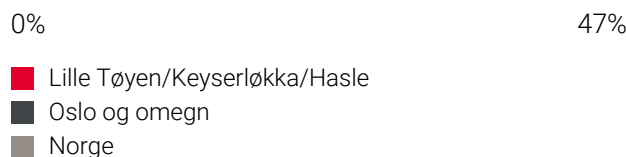
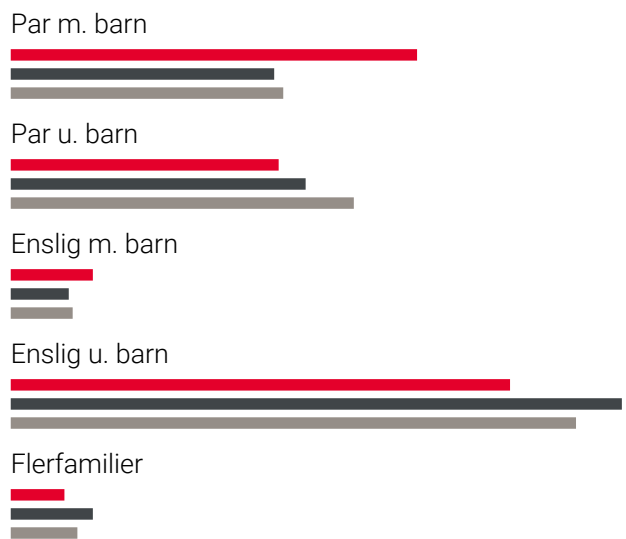
## Varer/Tjenester

-  Hasle Torg 6 min 
-  Vitusapotek Hasle Torg 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

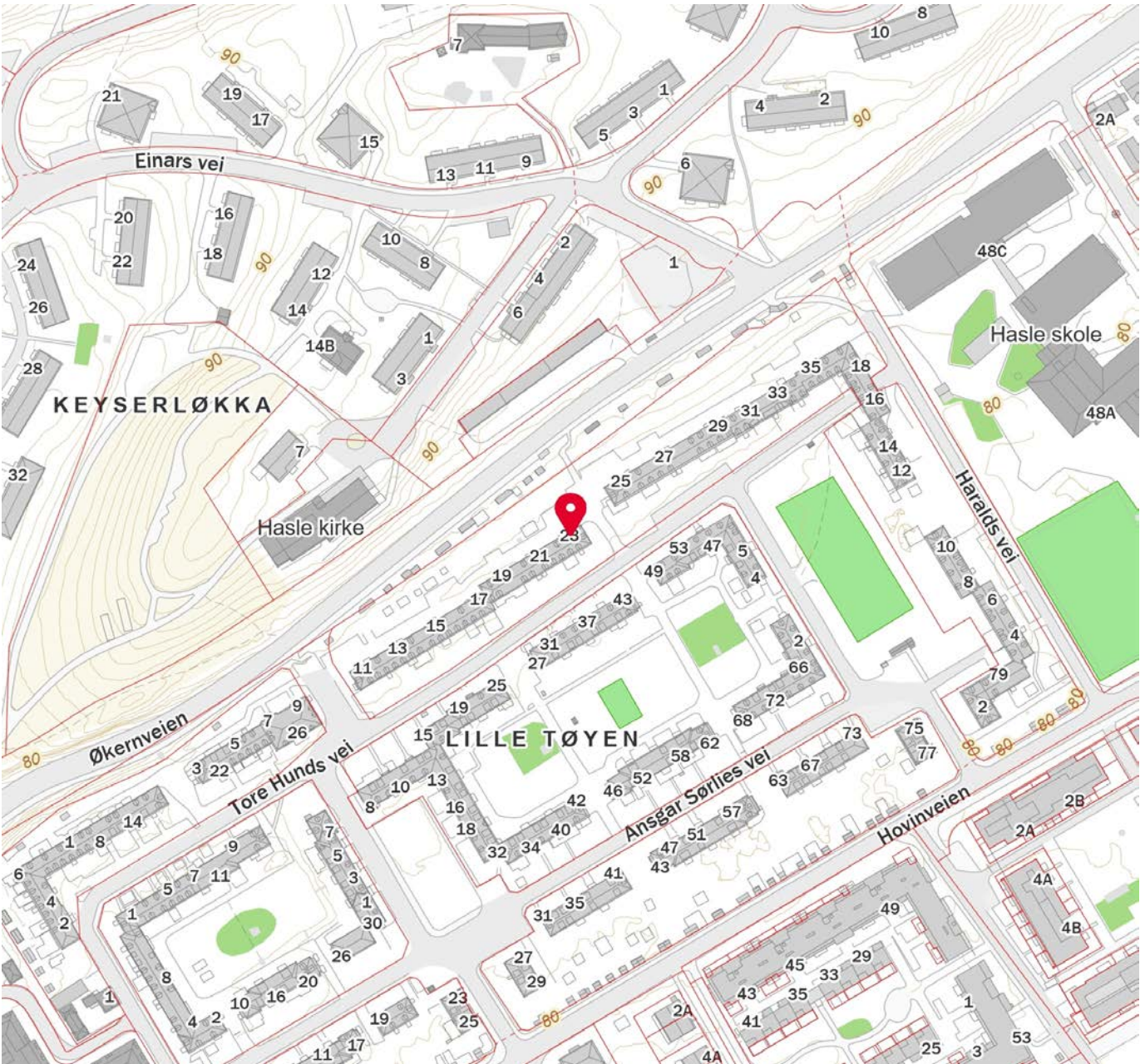
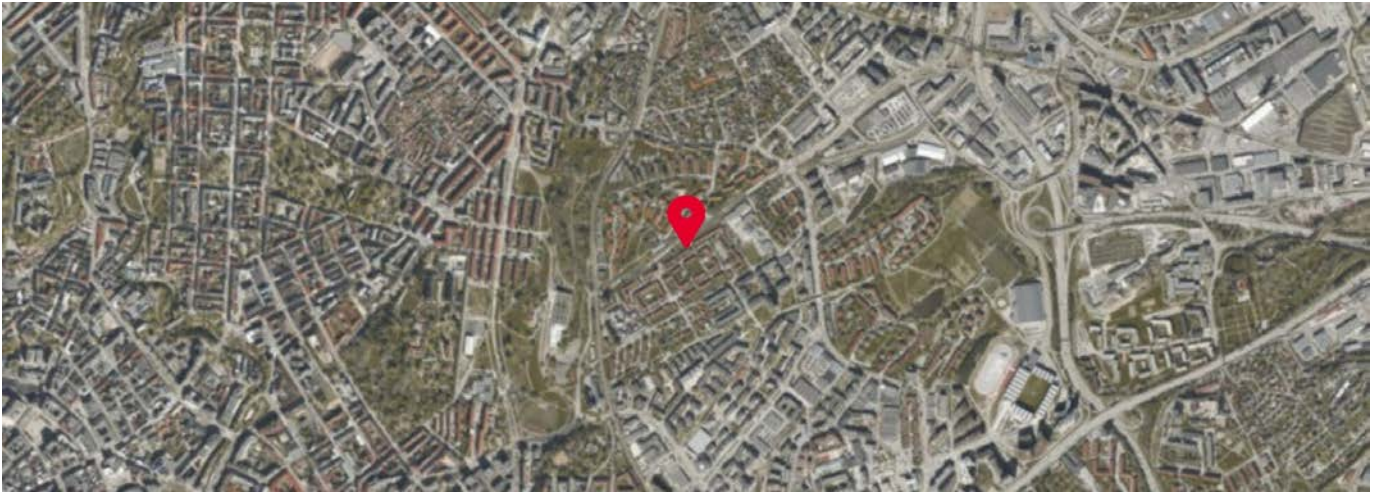


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

For eiendommen:

**Adresse:** Aud Schønemanns vei 23  
0576 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Stein Christian Dykesteen

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre