TORE HUNDS VEI 22

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Boliginfo
Ordensregler
Ordensregler for hageparseller
Årsberettning 2024
Nabovarsel
Ekspedisjonsdok. - Våningshus - 1919
Originale byggetegning
Ferdigattest - Fasadeendring - 1995
Byggetegninger - Fasadeendring
Dok. innredning loft + bygging av ark/ takoppløft
Festekontrakt
Regulering av festeavgift
Reguleringskart
S-2864
S-1311
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Tore Hunds vei 22, 0576 OSLO

OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 48

Andelsnummer 227

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 15.01.2025 **Rapportdato:** 18.02.2025 **Oppdragsnr.:** 15467-2754 **Referansenummer:** EF1558

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Berby

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig



Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Byggingen av Lille Tøyen Hageby skjedde i tre trinn, i perioden 1917-1927 etter datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter. Vedlikeholdet på bygningene er rimelig bra bygningenes alder tatt i betraktning, med noe variasjon fra bygning til bygning. Borettslaget framstår i dag som godt drevet og med god plan for videre vedlikehold av bygningsmassen. For mer informasjon om utførte oppgraderinger og planlagte vedlikeholdsoppgaver henvises til styrets årsberetning, samt borettslagets hjemmesider www.lilletoyen.no. Eldre eiendommer har likevel normalt større vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger/fornyelser pga større risiko for fuktskader, soppangrep, setninger osv. enn nyere eiendommer. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.
Eiendommen er bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført og boligens standard kan derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering osv.
Boligen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.
Boligen er en del av et rekkehus og går over 2 hovedplan med innredet kjeller og loft.
Tidlig på 1990 tallet ble loft innredet, kjøkken ble oppgradert med ny innredning i ca 2000 og i 2024 ble bad på loft, bad/vaskerom kjeller og wc kjeller modernisert. For øvrig er det foretatt fortløpende vedlikehold av boligen gjennom årene.

Tilstandsanalysen har avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og TG 2 som er gitt pga alder og utidsmessighet for de enkelte bygningsdelene. I tillegg er det gitt TG 3 pga skjevheter i bjelkelag i 1. og 2. etasje samt eldre drenering/fuktsikring av grunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

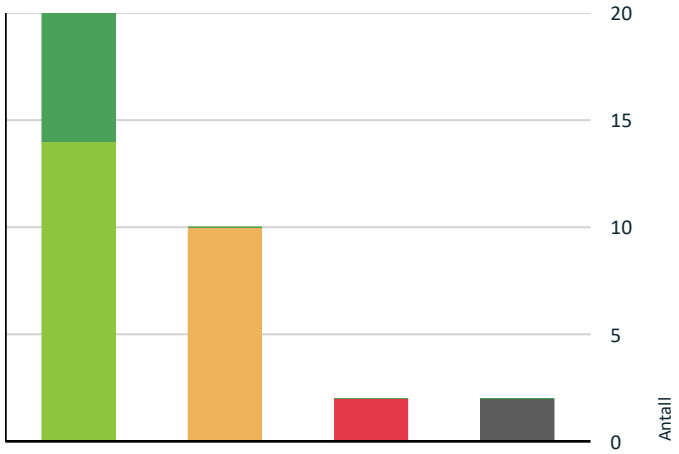
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Foreligger kun tegninger på ombygging av loft fra ca 1990.

Sammendrag av boligens tilstand

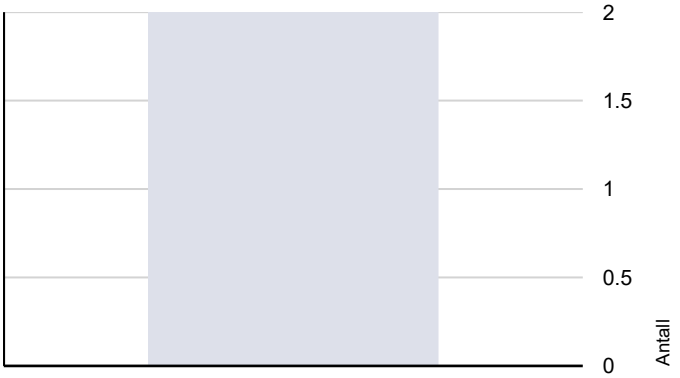
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
1927

Kommentar
Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Lavhus bebyggelse i rekke oppført på 1920 tallet i tradisjonell byggeskikk for denne perioden.
Grunnmur opprinnelig oppført i uisolert murverk, stedvis utfort og etterisolert.
Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset.
Saltak med tresperrekonstruksjoner tekket med takstein.
Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, antatt fra 1980 tallet i kjeller, 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen er nå ca. 35 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.
Bygningsdelen er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og antatt fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anbefalt brukstid for ytterdører er på ca. 30-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren er nå ca 40 år gammel og anbefalt brukstid er snart overskredet.
Bygningsdelen er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Andelen har to plattinger på bakkeplan, en på hver side av huset. En nordvestig på ca 7m² og sydøstlig på ca 8m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater bortsett fra baderom har;
Kjeller; Laminat i garderobe og trappegang. Støpt malt dekke i bod/teknisk rom.
1. etasje; Lakkert tregulv i spiseste og på kjøkken. Laminat i entre.
2. etasje; Malt tregulv.
Loft; Tregulv.

Normal bruksslitasje på overflater.

TG 1 Vegg overflater

Vegger i oppholdsrom har;
Kjeller; Malte plater og en vegg med frilgt original teglstein i garderobe. Malt pudd og plater i bod/teknisk rom.
1. etasje; Malte plater bortsett fra en vegg pluss entre med malt panel.
2. etasje; Malte plater og malt panel.
Loft; Malte plater.

Normal bruksslitasje på overflater.

TG 1 Tak overflater

Tak i oppholdsrom har;
Kjeller; Malt panel i garderobe og trappegang. Stubblofts panel i bod.
1. etasje; Malt panel.
2. etasje; Malt panel.
Loft; Malt panel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca 70 mm gjennom hele 1.etasje og 2. etasje.
Kjeller og loft har mindre enn 10mm høydeforskjell.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Leiligheter som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger.
Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.
I henhold til NGU sitt kart over Radon aktsomhet har dette området moderat til lav aktsomhetsgrad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i teglstein.
Peisovn montert i spisestue 1. etasje.
Piper i borettslaget ble ifølge eier rehabilitert for ca 5 år siden



TG 2 Innvendige trapper

Malte tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper montert kun på en side i to av trappeløpene.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Flere malte originale innerdører. Nye hvite formpressede dører med hvite karmer til badene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anbefalt brukstid for innerdører er ca 30-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer fortsatt med dagens tilstand, men kan gå noe tregt.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Opprinnelig bad ble ribbet helt ned og bygd opp igjen i 2024 med flislagte overflater, nytt sanitærutstyr og gulvvarme i gulv.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger. Downlights montert i himling på bad.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

60/30 fliser på hovedgulv og dusjgrube med 5/5 liser og fall mot sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Årstall: 2024



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjvegger i herdet glass. Servant med skuffeinnredning.
Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte montert.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner samt at baderom ble oppgradert for ca 1 år siden og har dokumetasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LOFT > BAD

Generell

Badet ble ribbet helt ned og bygd opp igjen i 2024 med flislagte overflater, nytt sanitærutstyr og gulvvarme i gulv.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt planel i tak.

Årstall: 2024

LOFT > BAD

TG 0 Overflater Gulv

60/30 fliser på hovedgulv og dusjsone med 5/5 og fall mot sluk.

Årstall: 2024

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Årstall: 2024



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sisterne. Servant med innredning.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i tak. Elektrisk styrt avtrekksvifte montert.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da baderom ble oppgradert for ca 1 år siden og har dokumetasjon på utførelse.
Takstmannen har likevel kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein/granitt og underlimt rustfri oppvaskkum. Integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benk og overskap.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Forventet brukstid på kjøkkeninnredning ca 30 år, avhengig av bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innredning er nå ca. 25 år gammel og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom luftekanal og antatt over tak.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Wc med flislagt gulv og vegger og malte plater i tak. Servant med skuffeinredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sisterne.
Det er ikke sluk i rommet, men det er montert føler til water-guard under sisterne.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner på bad.





TG 1 Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på badene. I tillegg peisovn i stue.

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 ltr. varmtvannsbereder plassert på teknisk rom/bod under trapp.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, 2x10, 1x13, 4x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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.
   Elektriske arbeider er blitt utført fortløpende gjennom årene, alltid med faglærte (ifølge egenerklæring).

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Foreligger sluttkontroll på el-arbeid på badene

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   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 tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Pulverapparat. Røykvarsler.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Drenering/fuktsikring i hovedsak fra byggeåret.
Det er gjort noe utvendige arbeider, men det er vanskelig å gjøre tiltak på en enkeltstående bolig i rekke.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Avvik 1 gjelder dreneringens alder.
Dreneringen er nå antagelig over 100 år og har utlevd sin levetid
TG2 settes for alder

Avvik 2 gjelder registrert fukt i grunnmur og bunnsvill med bruk av elektromagnetisk fuktindikator.
Det ble registrert fukt i mur yttervegg samt fukt i bunnsvill (se bilde) og kapillært oppsug av fukt i innvendig vegg med frilagt teglstein.
Noe forhøyet fuktverdier i gulv i bod.

Dette tyder på at drenering ikke fungerer tilfredsstillende og det skal da ifølge instruks vurderes til TG 3.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det settes ikke kostnadsestimat da omfanget eller løsning på problemet ikke er kjent.
Å gjøre tiltak på en enkelt leilighet i rekken vil ikke løse problemet. Dette må sees på i sammenheng med de øvrige boligene i borettslaget .
Derfor umulig å gi et riktig prisestimat.
Nærmere undersøkelser anbefales.
Eventuell drenering av husene er noe som er innenfor borettslagets vedlikeholdsplikt. Ifølge egenerklæring har borettslaget langsiktig planer angående drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

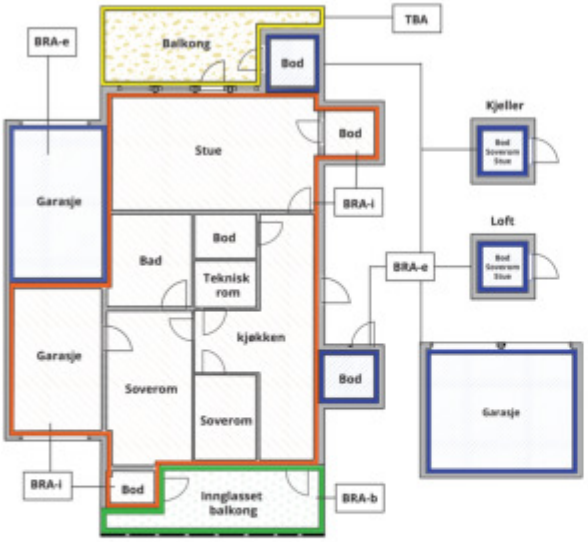
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller	34			34	15		34
1. etasje	35			35			35
2. etasje	35			35			35
Loft	29			29		4	33
SUM	**133**				**15**	**4**	**137**
SUM BRA	**133**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Trapperom, Garderobe/Kjellerstue, Bad/vaskerom, Toalettrom, Bod		
1. etasje	Entré, Kjøkken, Spisestue		
2. etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bod		
Loft	Stue, Bad		

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde kjeller; 2,04m, 1. etasje 2,40m, 2. etasje 2.40m og loft med skråhimling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Foreligger kun tegninger på ombygging av loft fra ca 1990.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Baderom i kjeller og på loft samt wc i kjeller ble modernisert/etablert i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kun en rømningsvei fra kjeller, kun opp trapp, vinduer er for små og plassert for høyt på vegg til å være godkjent som

rømningsvei.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter	125	8

Kommentar

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Tor Eriksen	Kunde
	Anne-Lise Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	48		0	54563.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Tore Hunds vei 22

Hjemmelshaver

Bortfester; Oslo Kommune
Fester; Lille Tøyen Hageby Borettslag

Kommentar

Festeavgift er inklusive i fellesutgifter. Bortfester Oslo kommune. Festeavgift indeksreguleres hvert år.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
227/LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG	953130750	227	AL Oslo og Omegn Boligforvaltning (OBF). Telefon: 22 12 23 40	Anne-Lise og Tor Eriksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
227	100

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet over to plan pluss utbyygget kjellr og loft. Beliggende på Lille Tøyen Hageby med adkomst til borettslaget fra Hovinveien. Feltutbygget område i engelsk hagebystil uten gjennomgangstrafikk. Korte avstander til skoler, offentlige kommunikasjonsmidler og forretninger. Gangavstand til Hasle torg med et variert servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Opparbeidede fellesarealer med gressplener, trær og gangveier. Borettslaget har egen anlagt fotball/skøytebane på området.
Leiligheten har egen, skjermet hageparsell.

Servitutter

Bygningene i Lille Tøyen borettslag er vernet etter PBL som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo). Det er egne bestemmelser knyttet til spesialområdet/hensynssonen. Bestemmelsene fastsetter bruk og grenser for hva som kan tillates av endringer på eksisterende bebyggelse, og kan angi hva slags nybygg som kan oppføres innenfor området.

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.
Borettslaget har 108 parkeringsplasser som leies ut etter ansiennitet,

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	Ikke oppgitt			

Kommentar

Fellespolise for borettslaget.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Kun for utbygget loft	Gjennomgått		Nei

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EF1558

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TORE HUNDS VEI 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 18.02.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Emir Resulbegovic.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tore Hunds vei 22, 0576 OSLO

Borettslag rekkehus på festetomt, bygget i 1927

GNR 128 BNR 48 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Lille Tøyen vest

Verdivurdert til

17 250 000

85 119	17 335 119	130 339
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	133 m²	- m²	- m²	15 m²	137 m²	4 m²
Tomt					54,6 daa	
Byggeår					1927	

Fellesutgifter	5 630
Formue	36 942
Soverom	2
Etasjer	4

Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

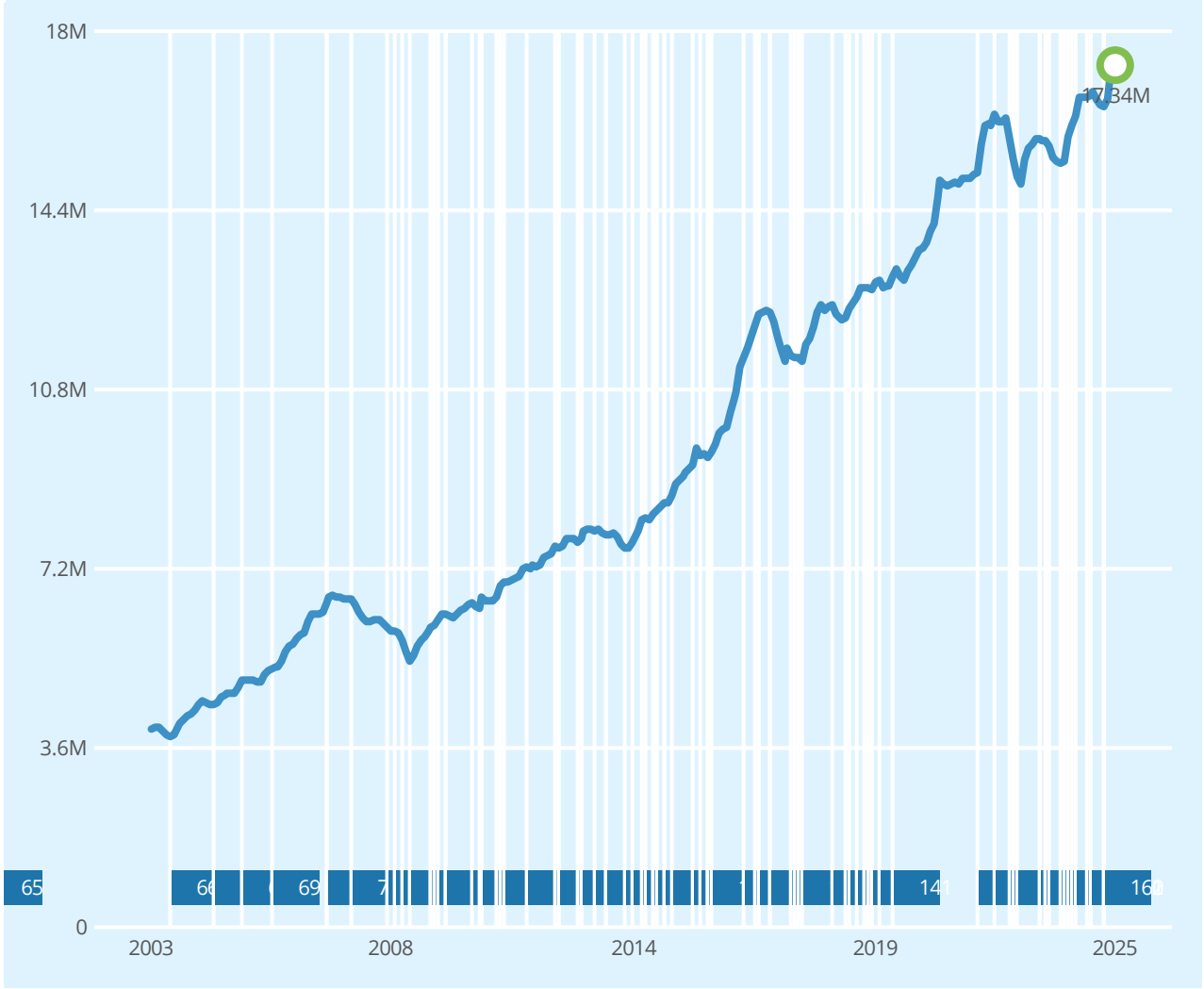
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ansgar Sørlies vei 33				26.08.2024	14 000 000	**16 100 000**	61 987	16 161 987	**123 374**
	131 m²	1918	54,6 daa	2 sov						
2	Ansgar Sørlies vei 16				30.05.2024	15 650 000	**15 650 000**	58 251	15 708 251	**121 769**
	129 m²	1920	1. etg	1 sov						
3	Ansgar Sørlies vei 36				06.09.2023	16 300 000	**15 650 000**	63 180	15 713 180	**120 871**
	130 m²	1920	1. etg	4 sov						

Sjarmerende townhouse med idyllisk beliggenhet i ettertraktede Lille Tøyen Hageby. Området byr på store felles grøntarealer, kort vei til skoler, barnehager og kollektivtransport, samt et bredt utvalg av fritidsaktiviteter. Hagebyen ble ferdigstilt i 1922, og har bevart sitt historiske preg og tilbyr et unikt bomiljø med et sterkt fellesskap.

Boligen strekker seg over fire etasjer og har en gjennomtenkt planløsning med lyse oppholdsrom, tre nyere våtrom, hvor av to moderne dusjbad (hvor det ene også har vaskerom løsning) og et toalettrom. Store vindusflater gir godt med naturlig lys, og de romslige arealene i kjeller og loft gir gode oppbevarings muligheter. Huset har adkomst fra begge sider og en koselig peis ovn i spisestuen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

3 Garasje, anneks

4 Garasje, anneks

5

6

7 Garasje, anneks

+155 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i OSLO kommune nå

65
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

91
dager

Rekkehus solgt i OSLO kommune siste 3 mnd

119
rekkehus solgt

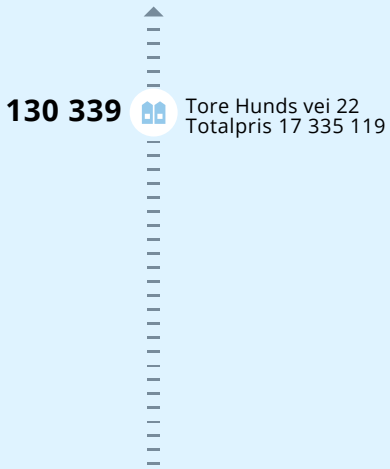


Solgt i snitt i løpet av

40
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama

Oppdragsnr.
38250080

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tor Eriksen	Anne-lise Eriksen

Gateadresse
Tore Hunds vei 22

Poststed	Postnr
Oslo	0576

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1985

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 40

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250080

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovert, toalett/Bad loft samt bad toalett "Kjeller" Se Boligmappa for mer info

Arbeid utført av: Sofienberg bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se Boligmappa

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt fuktinnslag fra grunnmur, bygningen er fra 1920 tallet og uten drenering. Kjeller er oppgradert og isolert, ingen fukt i innvendige vegger. Borettslaget har langsiktige planer om drenering.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt skjeve gulv, da bygningen er fra 1920 tallet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært tilløp til maur fra grunnmur for en del år tilbake, men dette ser ut til å være helt borte. Etter innvendig oppgradering har det ikke vært tegn til noe maur. Noen få tilløp til Sølvkre har vært oppdaget før oppgradering, dette ser nå ut til å være borte. Sølvkre er også enkelt å bli kvitt med støvsuging og normalt renhold.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektriske arbeid har blitt utført fortløpende gjennom årene. Alltid med faglærte.

Arbeid utført av: ?

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har gjennom årene vært kontroller og hvis det har vært små avvik har dette blitt oppgradert fortløpende

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250080

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tak og fasade vedlikeholdes av borettslaget
Arbeid utført av	?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Loft er bygget ut etter forskrifter fra borettslag og arkitekt

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har dokumentasjon som er godkjent av byggherre og byggeleder, men det har nå vist seg at det aldri har blitt innsendt slutterklæring på dette til Bygg og Plan. Arkitekt Jon Cederbrand er engasjert for oppfølging av dette. Se info i salgsmelding om brukstillatelse etc.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se salgsmelding angående lofts utbygging.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250080

Document reference: 38250080

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250080

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Eriksen	ebfeb7de1d438d3aacafa8cb c0841776619d8f5c	17.02.2025 20:08:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Lise Eriksen	38b7e2414e089dc51192432 2d06d5adfe22ea54f	17.02.2025 20:15:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250080

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

BOLIGINFO

Boligopplysninger:

Borettslaget Lille Tøyen Hageby		**Vår ref.:**	18/227	**Fødselsdato eier:**	11.09.1955
Tore Hunds vei 22		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	01.08.1956
0576 OSLO		**Eiere:**	Tor Eriksen, Anne-Lise Eriksen		
Organisasjonsnr:	953 130 750	**Andelsnr:**	227		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 630**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	508
	Felleskostnader	4 169
	Kollektiv avtale fiber/TV - Viken Fiber	403
Objekt:	Parkeringsplass THV 22 (1803 - 56)	550

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	55 853	Gjeld siste årsoppg.:	85 119
Klient ajourf. lån:	14 398 219	Klient gj. s. årsoppg.:	21 942 409

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987151393, Svenska Handelsbanken AB NUF

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 05.02.2025: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 233

Saldo per 05.02.2025: 14 398 219

Andel av saldo: 55 854

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Erik Lindberg
Adresse:	Tore Hunds vei 1
Postnr/-sted:	0576 OSLO
E-post:	lille.toyen.hageby@gmail.com
Webside:	www.lilletoyen.no

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 05.02.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	85 119	Andre inntekter:	2 516
Annen formue:	36 942	Utgifter:	3 379		

7: Pålydende

Pålydende:	400	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	227	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Lille Tøyen Hageby	**Vår ref.:**	18/227	**Fødselsdato eier:**	11.09.1955
Tore Hunds vei 22	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	01.08.1956
0576 OSLO	**Eiere:**	Tor Eriksen, Anne-Lise Eriksen		

Organisasjonsnr: 953 130 750

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Sparebank 1 Skadeforsikring	Polisenr:	2209332

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1918	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0202
Etasje:	1+2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei	BOA	58		
Parkeringstype:	Leier parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	018-023	P-rom	58
Ansiennitetsregler:	0 - Felles forkjøpsrett				
	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

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

VAKTMESTER
Vaktmestertjenestens ansatte er Jan A. Holm, Patrik Alm og driftsleder Marius Ilstad.
Vaktmestertjenesten utfører og ivaretar oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, snømåking og strøing av alle våre gangveier, renhold, løpende vedlikehold som løse taksteiner og takrenner, maling av vinduer, oppfølging av lekeplassene, oppfølging og vedlikehold av Melkebutikken, klipping av mindre trær og hekker, rydding av søppel, vanning av skøytebanen, tildeling og oppfølging av parkeringsplasser, utlevering av nøkler. Vaktmesterne deltar også på møter om vedlikeholdsarbeid og bistår innleide firma.
Styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby har yrkesskadeforsikring og bedriftshelsetjeneste for de ansatte.
Det er opprettet sentralbordtjeneste for beboerne. Ved kloakstopp kan beboerne nå taste 1 for Lekkasjeteknikk utenom vaktmestertjenestens åpningstid.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Altibox for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. Det er anledning til å reservere seg mot TV-delen av tjenesten til fordel for høyere internetthastighet. Av personvernhensyn må spesifikasjon på bredbåndskostnadene skaffes direkte fra Viken Fiber. De har døgnåpen kundeservice.
Styret har kontinuerlig kontakt med Viken Fiber og Altibox vedr. fleksible løsninger til riktig pris.

PARKERING
Borettslagets styre har ansvaret for utlysning og utleie av i overkant av 80 parkeringsplasser. Kommunene har også satt opp to plasser ved Kåre Røddesplass til kollektiv leie.
Pris for leie av parkeringsplass er kr. 550 per måned. Ved registrering av ny leietager påløper det et administrasjonsgebyr til OBF, for tiden kr. 280 eks. mva. + faktureringsgebyr.
Beboere som ønsker parkeringsplass kan søke om dette gjennom borettslagets hjemmeside (www.lilletoyen.no). Parkeringsplassene tildeles etter ansiennitet i borettslaget. Det er stor interesse for plasser, og ventelisten er lang.
Det er trangt om plassene både på beboerparkeringen og på borettslagets plasser, og vi oppfordrer beboerne om å bruke facebook-siden P-plassen (Lille Tøyen Hageby) dersom man ikke bruker sin plass.
Det framkommer for øvrig et eget dokument fra styret vedrørende framtidig parkering og diskusjoner rundet tema under årsmeldingen i denne innkallingen.

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

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

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

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

Borettslaget Lille Tøyen Hageby	**Vår ref.:**	18/227	**Fødselsdato eier:**	11.09.1955
Tore Hunds vei 22	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	01.08.1956
0576 OSLO	**Eiere:**	Tor Eriksen, Anne-Lise Eriksen		

Organisasjonsnr: 953 130 750

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

FELLESAREALER
Hageparseller er borettslagets fellesareal.

BRANNSIKRING
Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.
Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av 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 vil det bli installert utvendige rømningsstiger mot vest. Disse er blitt godkjent av riksantikvaren ettersom det er næringsvirksomhet i kolonialen.

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

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

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

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 1684,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 539

Beregnet Eiendomsskatt for 2017 er kr 328

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 4259,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 1920

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 2853,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 2702,-

Boligopplysninger:

Borettslaget Lille Tøyen Hageby	**Vår ref.:**	18/227	**Fødselsdato eier:**	11.09.1955
Tore Hunds vei 22	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	01.08.1956
0576 OSLO	**Eiere:**	Tor Eriksen, Anne-Lise Eriksen		

Organisasjonsnr: 953 130 750

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 1 474,-

Annen informasjon:

ORDENSREGLER

Vedtatt av styret 7.11.2006, med endringer av 1.11.2011

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

1. Støy inne og ute
Banking, boring og all unødig støy er ikke tillatt etter kl. 22.00. Spesielle forhold, som f. eks musikkøvelser, bør skje i samråd med naboene, evt. med styret. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret.
Voksne i borettslaget bør ta ekstra hensyn til barnas behov for lek og utfoldelse. Barn har lov til å leke på friområdene og på borettslagets fellesområder forøvrig. Ballspill og andre voldsomme leker bør ikke forekomme dersom det kan volde skade eller ulempe på personer eller eiendom. Ballspill på basketbanen er ikke tillatt etter klokken 22.

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

Fjerning av bygningsavfall skal skje innen 3 uker, ellers kan dette fjernes av styret på beboers bekostning.
Det er ikke tillatt å legge ut mat på bakken til fuglene da dette kan trekke mus og rotter til eiendommene.
Ved skal ikke oppbevares på fellesarealer verken inne eller ute. Veden må ikke oppbevares slik at den sperrer for rømningsveier. Ved lagret utendørs må ikke plasseres slik at den er til sjenanse for naboer eller andre. Stikkveier må holdes åpne for utrykningskjøretøy, snøbrøyting og lignende.

3. Låsing av felles utgangsdør
Utgangsdører i fellesoppganger bør være låst etter kl. 22.00.

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

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

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

ORDENSREGLER FOR HAGEPARSELLER

Sist endret på generalforsamling 22.05.2019

Ordensregler for hageparseller

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

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

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

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

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

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

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

Hekker

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

Hageporter

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

Skillevegger mellom seksjonene

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

(endret 15.11.2017)

Trær

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

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

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

Klatreplante

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

Dekker (Hagegulv)

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

Kanter/ detaljer

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

Faste installasjoner

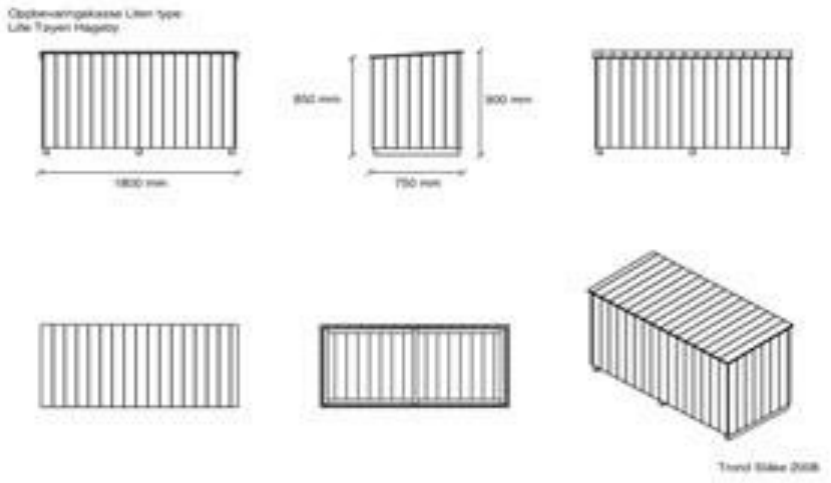
Det er forbudt å bygge faste, permanente installasjoner som enten er festet til huset, boden, gjerdet, bakken eller er over 0,5 meter høye eller er så tunge at de ikke kan flyttes med muskelkraft.

Med faste, permanente installasjoner mener vi: benker og bord, utekjøkken, utepeis, utelamper som ikke er festet på huset, dukkehus, fontener, dam, trampoliner, skulpturer, tak, markise, pergola, baldakin, badestamp, boblebad (jacuzzi) og lignende.
Utepeiser skal ikke mures fast permanent, men man skal kunne bruke peiser som kan flyttes med muskelkraft. En utepeis må plasseres minst tre meter fra husveggen.

Oppbevaringskasser

Oppbevaringskasser skal samsvare med størrelsen på hagene.
For hager større enn 50 m2: Dybde: 900 mm, Høyde: 1100 mm Lengde: 2000 mm
For hager mindre enn 50 m2: Dybde: 750 mm, Høyde: 900 mm Lengde: 1800 mm

Sist endret på generalforsamling 22.05.2019



Last ned pdf

Liten kasse

Stor kasse

Informasjon

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

Bod

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

Retningslinjer for fellesarealer

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

• Fellesarealer vedlikeholdes normalt av vaktmester. Alle beboere skal bidra til alminnelig orden.

• Alle ønsker om beplanting eller opparbeidelse av bygg/anlegg på fellesarealer, skal uten unntak behandles og godkjennes i styret. Det er en forutsetning at godkjente bygg/anlegg vedlikeholdes av beboerne.

• Borettslagets styre forbeholder seg retten til å beskjære hekker og trær for å sikre alminnelig ferdsel og trafikksikkerhet.

ÅRSBERETTNING 2024

Borettslaget Lille Tøyen Hageby

generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 18.06.2024, kl 18:00

Sted: i Hasle kirke

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

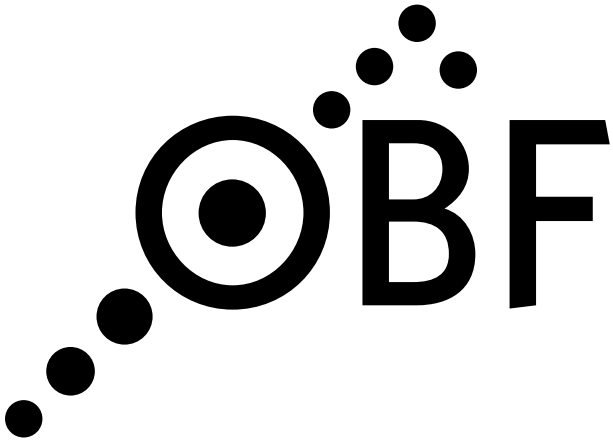
Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


BF



Generalforsamling i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Tirsdag 18.06.2024, kl 18:00

i Hasle kirke

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om framtidige senario vedrørende parkeringsplasser

Styrets innstilling: Ingen vedtak. Kun orientering

4.2 Orientering fra styret om Treoversikt på Lille Tøyen Hageby.

Styrets innstilling: Kun orientering

4.3 Orientering fra styret om Sykkelparkering Lille Tøyen Hageby

Styrets innstilling: Kun orientering

5. Valg av tillitsvalgte

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

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

Rammer for valgkomiteens arbeid:

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

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

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

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

5.1 Valg av styreleder for 2 år.

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år.

Forslag til nye styremedlemmer (velges for to år):
Daniel Johansson, Ansgar Sørlies vei 42 (ny)
Vegard Mordal, Ansgar Sørlies vei 76 (gjenvalg)
Mariann Helen Olsen, Aud Schønemanns vei 1 (ny)

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

Sittende styremedlemmer (ikke på valg – samtlige har ett år igjen av vervet):
Erik Lindberg (styreleder), Tore Hunds vei 1
Ole Petter Melleby, Ansgar Sørlies vei 63
Vilde Hjort Batzer, Ansgar Sørlies vei 32
Hilde Bjørnstad, Tore Hunds vei 7

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å følge valgkomiteens innstilling.

5.3 Valg av valgkomité for 1 år.

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

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å følge valgkomiteens innstilling.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 15.04.2024

Styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

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

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Borettslaget Lille Tøyen Hageby

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 3 kvinner og 5 menn.

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

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Lille Tøyen Hageby

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

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

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

Driftsleder og vaktmestertjenesten

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

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

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

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

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 personvernhensyn må spesifikasjon på bredbåndskostnadene skaffes direkte fra Viken Fiber. De har døgnåpen kundeservice.

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

Elektroniske nøkler

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

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

Parkering

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

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

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

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

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. 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 vil det bli installert utvendige rømningsstiger mot vest. Disse er blitt godkjent av riksantikvaren ettersom det er næringsvirksomhet i kolonialen.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby, plikter å sørge for systematisk oppfølgning 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, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2023

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

Rehabilitering og større vedlikehold

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

Av større rehabiliteringsprosjekter de seneste år kan nevnes:
1995-2014 – Rehabilitering av tak på alle bygninger i borettslaget
2013-2014 – Rehabilitering av alle piper
2015-2015 – Rehabilitering av lekeplasser og aktivitetsområder
2015-2020 – Rehabilitering av forretningslokaler (Kolonialen og Baker'n)
2018-2019 – Rehabilitering av utleielokalet (Melkebutikken).
2021 – Mur ved fellesvei inn mot Ansgar Sørlies vei 25 ble tatt ned og satt opp på nytt.

2022 – Det er trukket tre strømper i rør under Ansgar Sørlies 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 Sørlies vei 76 og 39 og Kaare Røddes plass 17 og 18, og trapp i Ansgar Sørlies 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 Sørlies vei 66-76) er blitt reparert. Her hadde flere lekter råtnet opp og ført til at takstein var på vei ned. Dette pga dårlig tetting mellom mønestein og takstein.

Styrets arbeid i 2023 -2024

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

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

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

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

på plass avtale om uteservering med

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

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

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

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

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

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

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

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

Kostnadsutvikling 2024

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

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

31.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.05.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



¡rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	14 850 032	13 321 815	14 841 732	16 228 503
Sum		14 850 032	13 321 815	14 841 732	16 228 503
EkstraordinŊre inntekter	2	162 778	593 790	0	0
Sum andre inntekter		162 778	593 790	0	0
Sum		15 012 810	13 915 605	14 841 732	16 228 503
Kostnader					
Forretningsfŋrsel og revisjon	3	818 863	741 090	770 197	816 595
Lŋnn og honorarer	4	2 402 125	2 057 592	2 139 420	2 615 700
Vedlikehold	5	1 939 077	6 806 977	2 410 000	2 555 080
Eksterne tjenester	6	707 146	503 348	338 000	223 000
Kabel-tv og bredb³nd		1 520 205	1 295 301	1 499 244	1 538 568
Forsikring		1 336 646	1 211 172	1 332 391	1 442 342
Kommunale avgifter		3 658 528	3 077 479	3 644 450	4 359 952
Festeavgifter		749 143	752 003	742 060	742 060
Brensel og strŋm		29 830	170 727	200 000	150 000
Drift maskiner		55 831	60 011	60 000	60 000
Andre driftsutgifter	7	1 133 950	939 283	386 000	406 000
EkstraordinŊre kostnader	8	150 857	0	0	0
Sum		14 502 202	17 614 983	13 521 761	14 909 297
Driftsresultat		510 608	-3 699 378	1 319 971	1 319 206
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	385 465	462 133	0	10 000
Renteinntekter	9	100 711	46 733	15 000	10 000
Rentekostnad	10	-798 884	-469 628	-665 260	-857 901
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-312 708	39 238	-650 260	-837 901
¡rsresultat	11	197 900	-3 660 140	669 711	481 305
Budsjettmessige poster					
Avdrag I³n		-741 540	-741 540	-741 539	-741 539
Endring i disponible midler	11	-543 640	-4 401 680	-71 828	-260 234

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	875 264	875 264
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		877 864	877 864
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		446 138	123 998
Til gode av forretningsfŋrer		20 055	3 125
Forskuddsbetalte kostnader	14	114 845	99 971
Andre fordringer		36 733	181 993
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		4 503 617	621 985
Innest³ ende p³ sŊrvilk³ r	15	122 965	4 156 837
Sum omlŋpsmidler		5 244 353	5 187 910
SUM EIENDELER		6 122 217	6 065 774

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	100 700	100 700
Annen egenkapital 1.1		-11 069 739	-7 409 599
¡ rets resultat	11	197 900	-3 660 140
Sum egenkapital	17	-10 771 139	-10 969 039
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	18	15 201 554	15 943 094
Sum langsiktig gjeld		15 201 554	15 943 094
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 253	7 557
Gjeld til forvaltningsklient		-167	258
Leverandŋrgjeld		1 178 886	457 528
Skyldig off. myndigheter		134 920	322 528
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		223 970	162 354
P³ lŋpne renter		77 569	57 555
P³ lŋpne avdrag langsiktig gjeld		61 795	61 795
Annen kortsiktig gjeld		8 576	22 143
Sum kortsiktig gjeld		1 691 802	1 091 719
Sum gjeld		16 893 356	17 034 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 122 217	6 065 774

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Lille Tŋyen Hageby

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fnrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfnring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlnpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lnpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vN re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfnres til nominelt mottatt belnp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fnlge av renteendringer.
Omlnpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefnres til nominelt mottatt belnp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	10 742 784	10 103 868	10 704 345	11 602 282
3602 Leieinntekt forretningslokaler	599 000	206 500	588 000	620 667
3605 Leieinntekter fellesarealer	67 730	115 045	48 030	99 030
3607 Renter og avdrag	1 289 364	770 220	1 289 313	1 599 440
3610 Inntekter vaktmestertjenester	92 000	0	0	216 000
3625 Inntekt bredb³ nd	1 505 304	1 435 614	1 499 244	1 523 484
3645 Inntekter parkeringsplasser	553 850	690 568	712 800	567 600
Sum	14 850 032	13 321 815	14 841 732	16 228 503

Note 2 - Andre inntekter

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

Tilskudd fra Sparebankstiftelsen og erstatningsutbetalinger.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

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

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023. Styret har i tillegg f³ tt dekket julebord for styret og styremiddag for tilsammen kr 11 000. Borettslaget har tre fulltidsansatte vaktmestre og er OTP pliktige. Sosiale kostnader er kostnader til stillingsannonser.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6390 Annen kostnad lokaler	0	461 636	0	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 560 513	6 103 417	1 650 000	1 200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	3 786	69 447	70 000	50 000
6620 Vedlikehold uteomr³ de	69 397	11 708	560 000	560 000
6640 Periodisk vedlikehold	232 906	79 331	80 000	145 080
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	42 475	61 437	0	550 000
6695 Egenandel forsikring	30 000	20 000	50 000	50 000
Sum	1 939 077	6 806 977	2 410 000	2 555 080

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300 Andel felleskostnader	10 000	10 000	13 000	13 000
6360 Renhold	5 021	5 124	25 000	10 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	17 930	10 418	0	0
6725 Juridisk r³ dgivning	121 840	126 595	100 000	100 000
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	93 600	224 223	100 000	100 000
6740 Honorar konsulenttjenester	458 755	126 988	100 000	0
Sum	707 146	503 348	338 000	223 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

Note 8 - EkstraordinŊre kostnader

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

EkstraordinŊre kostnader er erstatningsutbetalinger.

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	100 711	44 673	15 000	10 000
8055 Renteinntekt sŊrvilk³ r 3	0	2 060	0	0
Sum	100 711	46 733	15 000	10 000

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8152 L³ nenr 8398.71.51393	-798 407	-469 620	-665 260	-857 901
8159 Andre rentekostnader	-477	-8	0	0
Sum	798 884	469 628	665 260	857 901

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	4 096 191	8 497 871
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	197 900	-3 660 140
Avdrag langsiktig l³ n	-741 540	-741 540
B. ¡ rets endring i disponible midler	-543 640	-4 401 680
C. Disponible midler 31.12	3 552 551	4 096 191

Note 12 - Bygninger

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

Note 13 - Aksjer og andeler

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

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

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 15 - Innest³ ende p³ sŊrvilk³ r

Av innest³ ende p³ sŊrvilk³ r er kr 84 977 bundne skattetrekksmidler.

Note 16 - Andelskapital

Andelskapitalen best³ r av 1007 andeler a kr 100,- pr. rom

Note 17 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefŋrte 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 hŋyere enn den balansefŋrte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 18 - L³ n

Kreditor:	Handelsbanken
L³ nenummer:	83987151393
L³ netype:	Serie
Opptaks³ r:	2014
Rentesats:	5.99 %
Beregnet innfridd:	01.07.2044
Opprinnelig l³ nebelŋp:	22 246 184
L³ nesaldo 01.01:	16 004 889
Avdrag i perioden:	741 540
L³ nesaldo 31.12:	15 263 349
Saldo 5 ³ r frem i tid:	11 555 653

L³ n

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

L³ n

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

Kommentarer til l³ n

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lille Tøyen Hageby.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lille Tøyen Hageby

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lille Tøyen Hageby

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 30.05.2024

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Lillestrøm, 30. mai 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 30.05.2024

Elektronisk signatur

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

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

VEDLEGG



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

Bakgrunn

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

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

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

Situasjonen i dag

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

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

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

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

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

Overordnede føringer

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

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

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

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

Fordeler:

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

Ulemper:

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

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

Fordeler:

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

Ulemper:

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

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

Fordeler:

- Vil kunne føre til økte inntekter til borettslaget

Ulemper:

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

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

Fordeler:

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

Ulemper:

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

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

Fordeler

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

Ulemper

- Investeringskostnader for de av beboere som vil være medlem

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

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



Styret
Lille Tøyen hageby

+

Arborist
Andreas Løvold
Naturhistorisk museum

Forvaltningsplan for trær Lille Tøyen hageby - registrering 2023 og 2024



Forvaltningsplan for trær Lille Tøyen hageby - registrering 2023 og 2024



Nummerering trær og tiltaksliste

Prioritet 1 = Anbefales utbedret i nær fremtid
Prioritet 3 = Kan ventes med, og vurderes senere
Prioritet 0 = OK, bør vurderes igjen senere

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



PLAN FOR SYKKEL-PARKERING OG FORSLAG TIL OVERBYGGET PARKERING

FOR

LILLE TØYEN HAGEBY

Rev. for styret
08.03.24



Basta 2 /Norsk forankring

Delvis lukket skur med stativer

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

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

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



Basta / Norsk forankring

Lukket skur med en inngangsdør

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

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

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









A-stativ - Oslos nye standard

(mange leverandører)

Kan utføres som standard A-stativ, det er kostnads-besparende, eller evt. variant utviklet i samarbeid med Byantikvaren i Oslo (er det viktig?)

80 cm høyde, som gir en rekke låsemuligheter.

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

Kan forankres i dekke/grunn eller nedstøpes.

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

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

Eksempel på budsjett for å svare ut sykkelundersøkelsen:

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

Sykkelhus små (låsbare), 3 stk.

3,5 m. dybde x 6 m. bredde

117.500,- eks mva. pr seksjon x 3

Totalt 352.500,- eks mva

Delvis åpne sykkelskur, 6 stk.

2 m. dybde x 6 .m bredde

64.200,- eks mva. pr stk. x 6

Totalt 385.200,- eks mva

Kombistativ type A, 6 stk.

0,8 m. dybde x 4 .m bredde

19.817,- eks mva. pr stk. x 6

Totalt 118.902,- eks mva

Totalpris sykkelstativ, sykkelskur og sykkelhus:

856.602,- eks mva.

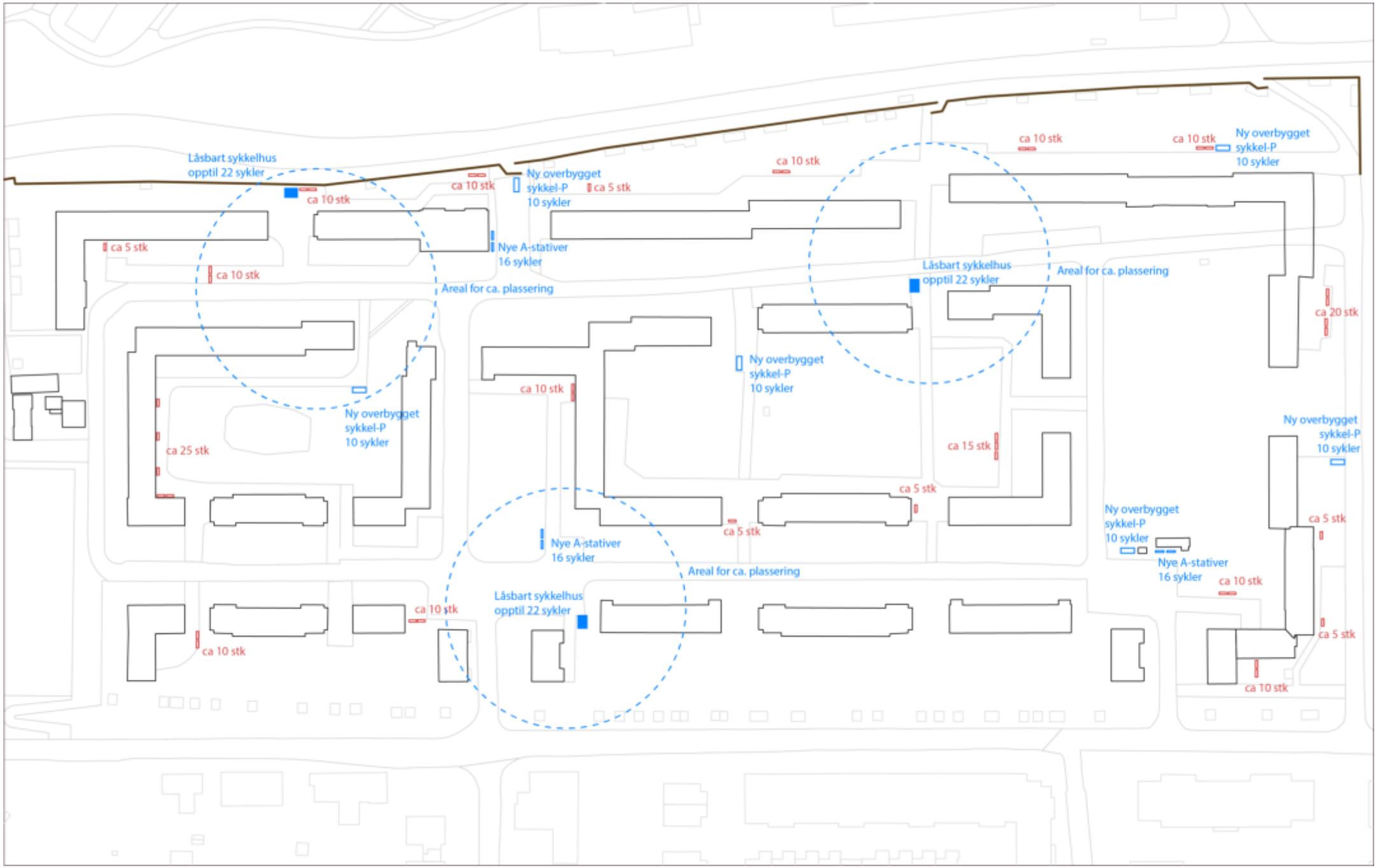
DAGENS SYKKELSTATIVER - LILLE TØYEN HAGEBY

Ca. 200 sykler i stativ
Ingen overbygget sykkel-P



FORSLAG IHT. SKISSERTE TILTAK - LILLE TØYEN HAGEBY

Ca. 200+48 sykler i stativ / 60 sykler delvis overbygget / 66 sykler i låsbart sykkelhus
totalt: 374 sykkel-P, hvorav 122 under tak



PROTOKOLL

2024



Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mette Gro Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 306 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om framtidige senario vedrørende parkeringsplasser

Vedtak:
Kun til orientering.

4.2 Orientering fra styret om Treoversikt på Lille Tøyen Hageby.

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

Nye trær på toglekeplassen ønskes registrert.

4.3 Orientering fra styret om Sykkelparkering Lille Tøyen Hageby

Vedtak:
Kun orientering

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år.

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år.

Forslag til nye styremedlemmer (velges for to år):
Daniel Johansson, Ansgar Sørlies vei 42 (ny)
Vegard Mordal, Ansgar Sørlies vei 76 (gjenvalg)
Mariann Helen Olsen, Aud Schønemanns vei 1 (ny)
Simen Faye-Schjøll, Tore Hunds vei 13 (ny)

Sittende styremedlemmer (ikke på valg – samtlige har ett år igjen av vervet):
Erik Lindberg (styreleder), Tore Hunds vei 1
Ole Petter Melleby, Ansgar Sørlies vei 63
Vilde Hjort Batzer, Ansgar Sørlies vei 32
Hilde Bjørnstad, Tore Hunds vei 7

Vedtak:

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

5.3 Valg av valgkomité for 1 år.

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

Vedtak:

Styrets innstilling er å følge valgkomiteens innstilling.

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

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19.43

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

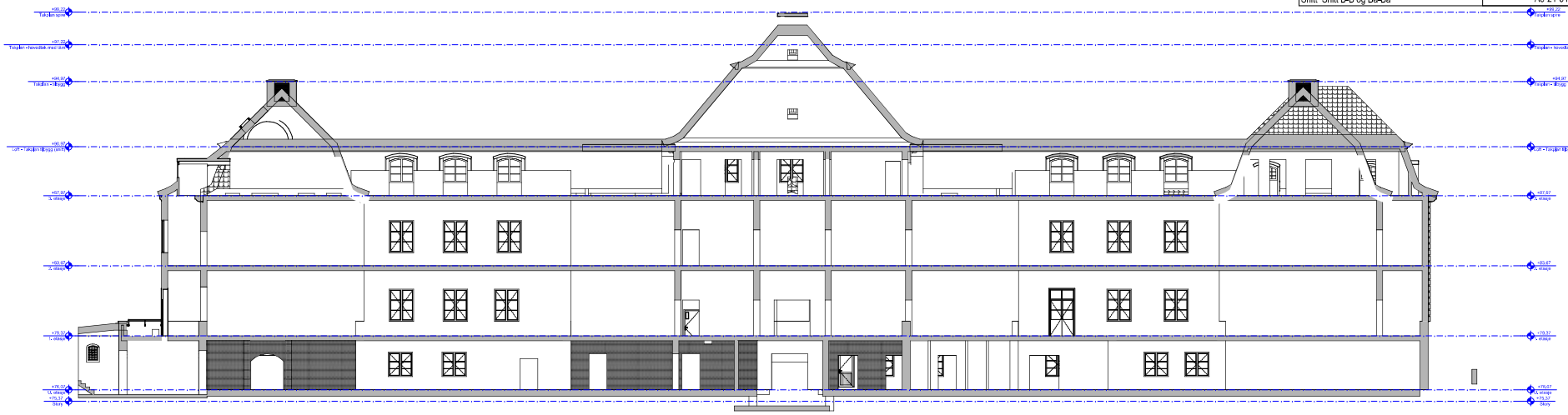
- Styreleder: Erik Lindberg 1 år igjen
- Nestleder: Hilde Bjørnstad 1 år igjen
- Styremedlem: Vilde Hjort Batzer 1 år igjen
- Styremedlem: Ole Petter Melleby 1 år igjen
- Styremedlem: Daniel Johansson for 2 år
- Styremedlem: Vegard Mordal for 2 år (gjenvalg)
- Styremedlem: Mariann Helen Olsen for 2 år
- Styremedlem: Simen Faye-Schøll for 2 år

Protokoll for Borettslaget Lille Tøyen Hageby

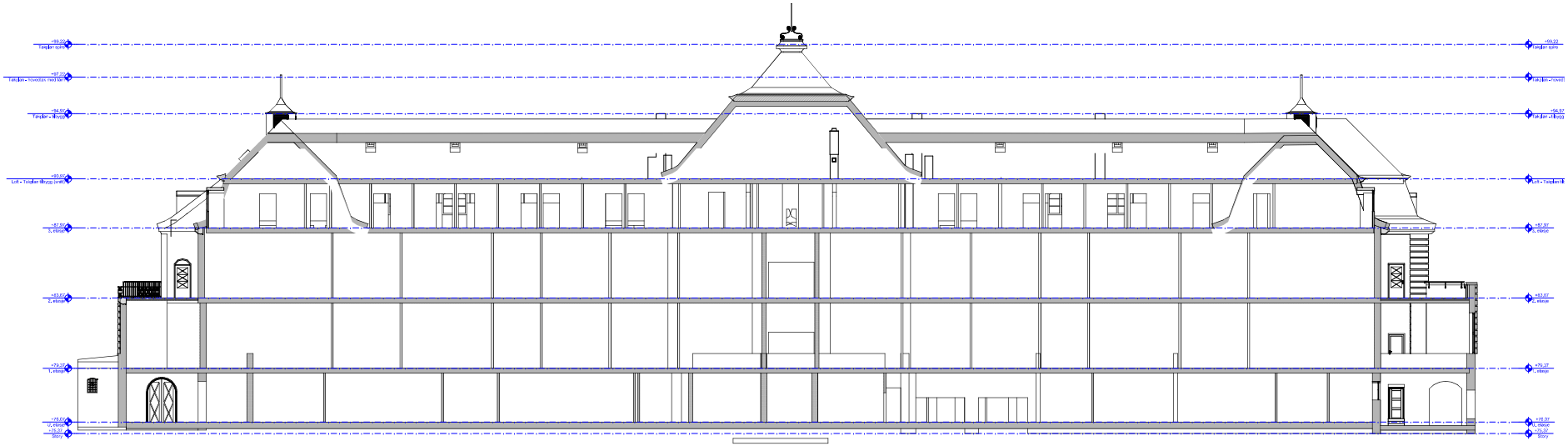
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mette Gro Eriksen (sign.)	20.06.2024
Sekretær	Mette Gro Eriksen (sign.)	20.06.2024
Protokollvitne	Erik Lindberg (sign.)	19.06.2024
Protokollvitne	Lars Dahl Jørgensen (sign.)	19.06.2024

NABOVARSEL

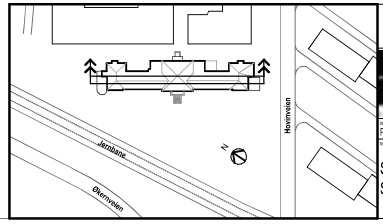


Snitt B-B 1:250



Snitt Ba-Ba 1:250

Index	Dato	Beskrivelse	sign.	kntr.
A	04.10.24	Anbud	PST	GU



Hovinveien 4

Prosjektbeskrivelse - Rehab. Lille Toien Pleiehjem

heggelund & koxvold as, mnal
Hovfaret 13, 0275 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00
hk@hkark.no - www.hkark.no

tegnet av	kontrollert	opprinnelig dato	prosjektnr.	målestokk
PST	GU	05.05.2024	Prosjektnr. 2899	original A3= 1:250

tegningsnavn: Gnr 128/Bnr 9 /Festenr

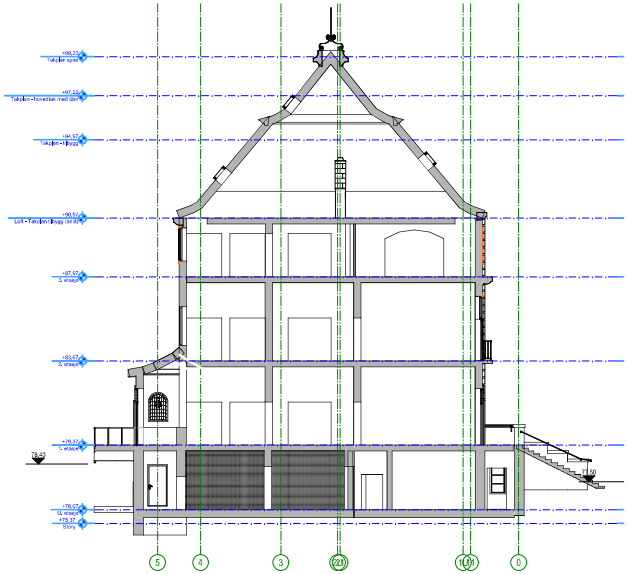
Snitt
Snitt B-B og Ba-Ba

fase: Anbud

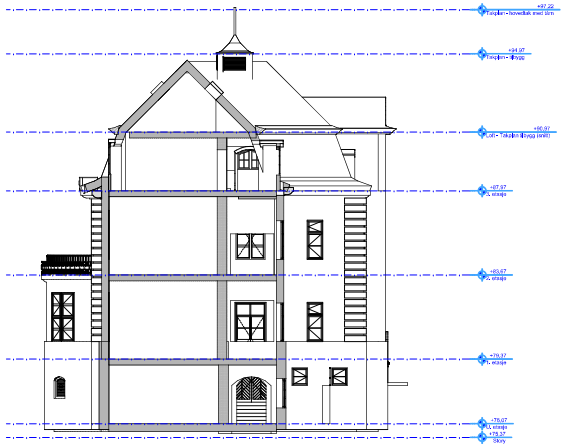
tegningsnummer: A0-21-01

revisjon: A

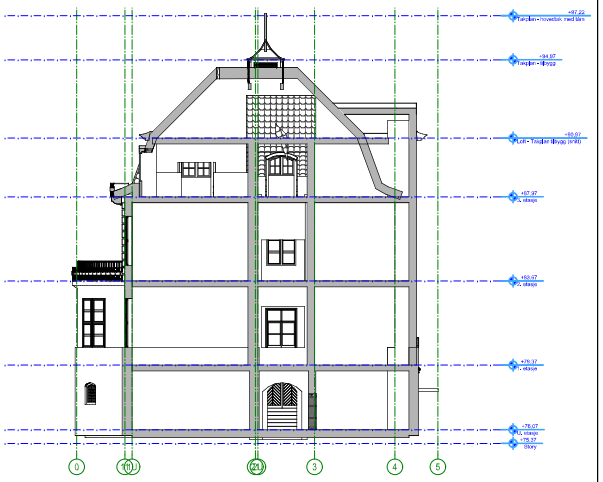
Tegningsnavn: Snitt Snitt A-A, C-C, D-D, og G-G	Tegningsnummer: A0-21-02



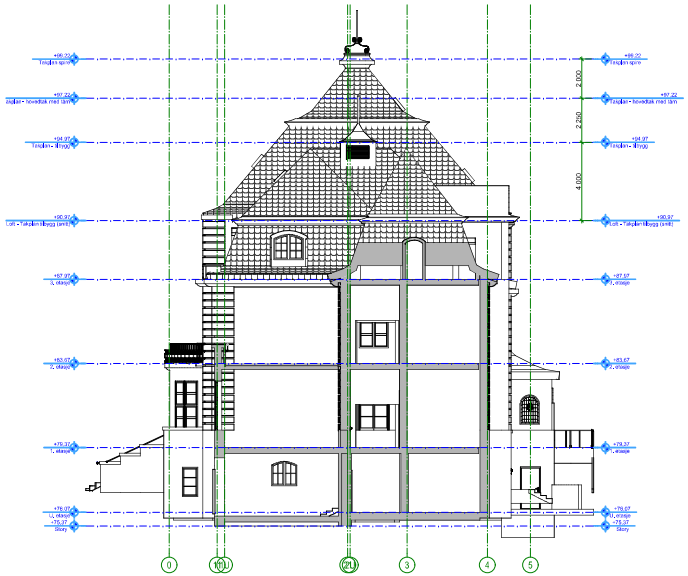
Snitt A-A 1:250



Snitt C-C 1:250

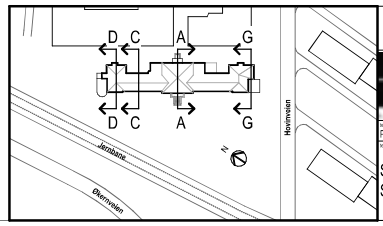


Snitt D-D 1:250



Snitt G-G 1:250

Index	Dato	Beskrivelse	sign.	kntr.
A	04.10.24	Anbud	PST	GU



Hovinveien 4

Prosjektbeskrivelse - Rehab. Lille Toien Pleiehjem

heggelund & koxvold as, mnal
Hovfaret 13, 0275 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00
hk@hkark.no - www.hkark.no

tegnet av	kontrollert	opprinnelig dato	prosjektnr.	målestokk
PST	GU	05.05.2024	Prosjektnr. 2899	original A3= 1:250

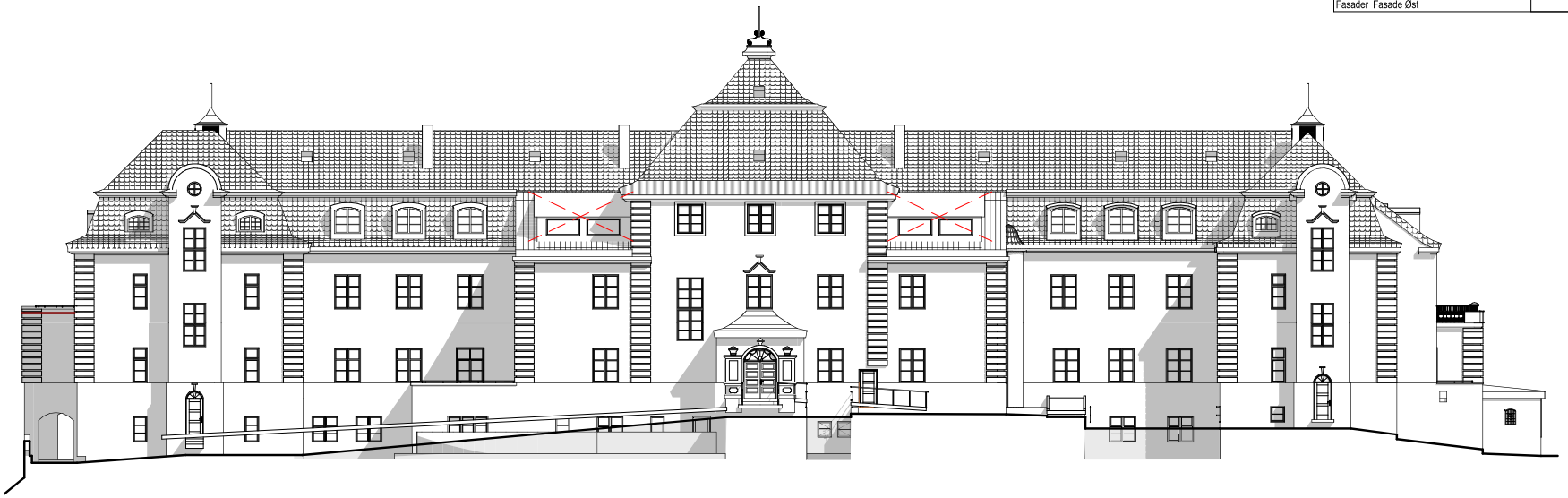
tegningsnavn: Gnr 128/Bnr 9 /Festenr

Snitt
Snitt A-A, C-C, D-D, og G-G

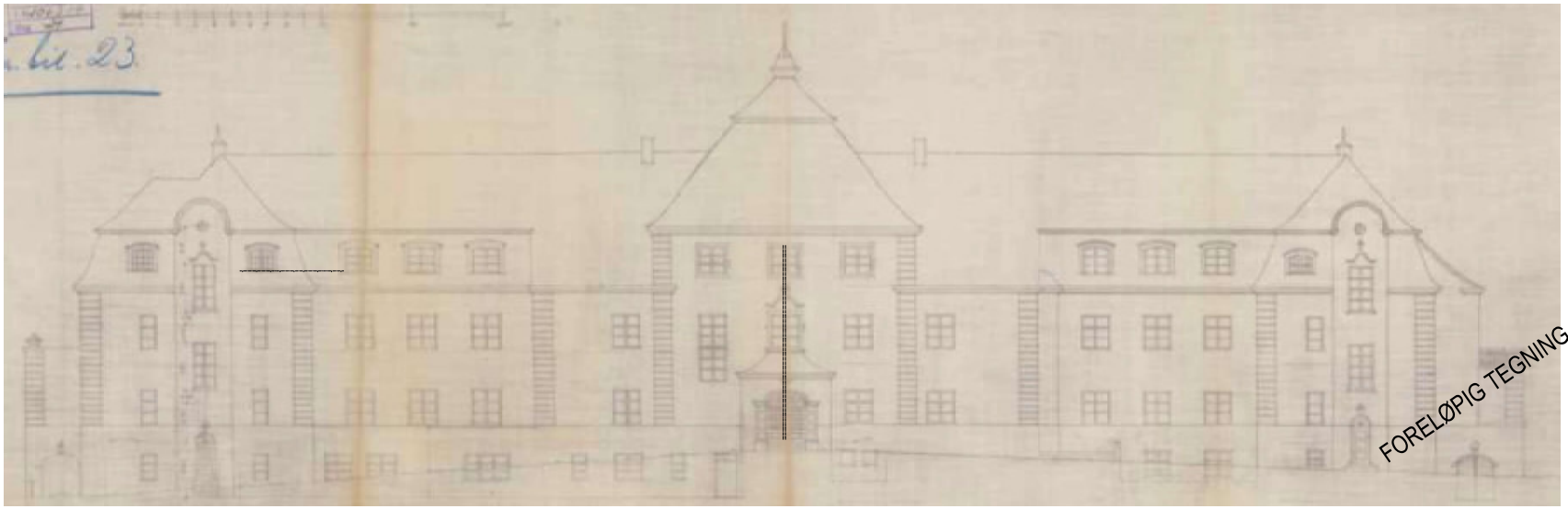
type: Anbud

tegningsnummer: A0-21-02

revisjon: A

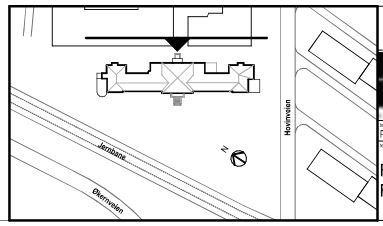


Fasade øst 1:250



FORELØPIG TEGNING 30.09.2024

Index	Dato	Beskrivelse	sign.	kntr.
A	04.10.24	Anbud	PST	GU



Hovinveien 4

Prosjektbeskrivelse - Rehab. Lille Toien Pleiehjem

heggelund & koxvold as, mnal
Hovfaret 13, 0275 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00
hk@hkark.no - www.hkark.no

tegnet av	kontrollert	opprinnelig dato	prosjektnr.	målestokk
PST	GU	05.05.2024	Prosjektnr. 2899	1:250 /1:249,381

tegningsnavn: Gnr 128/Bnr 9 /Festenr

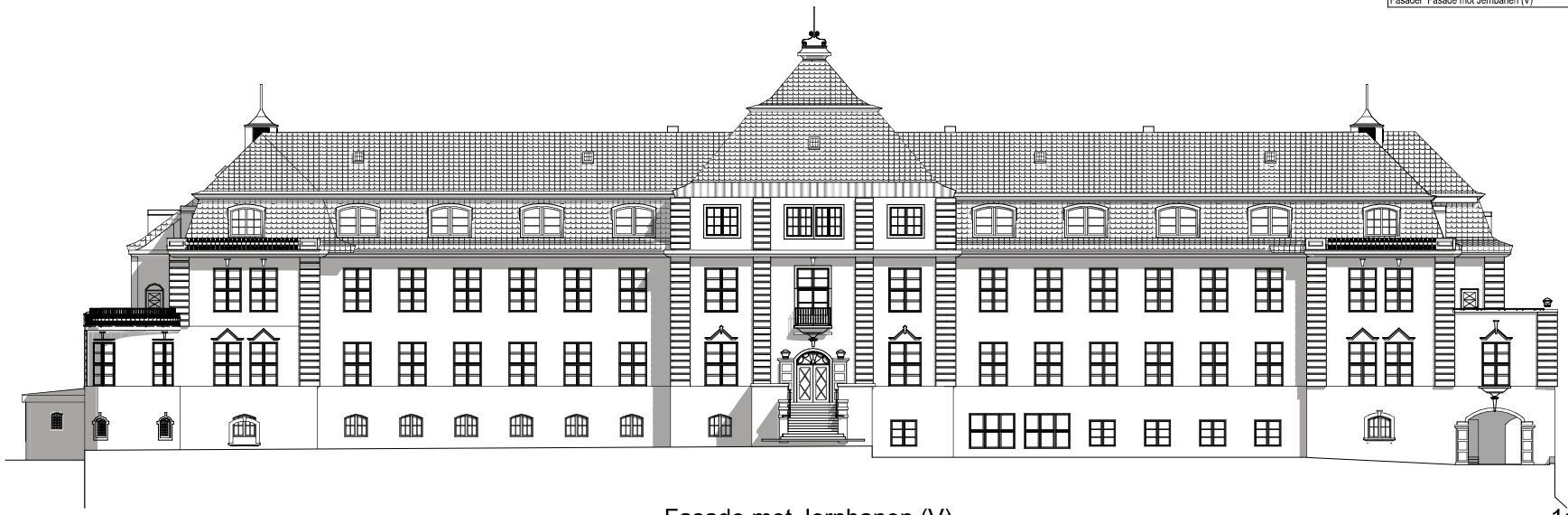
Fasader
Fasade Øst

tittel: Anbud

tegningsnummer: A0-22-01 | index: A

© 2020 Prosjektnr/2899 Hovinveien 4 Prosjektbeskrivelse/02-Arkitektur/Hovinveien 4_Arch model.pln
Ink. iht. til opphavsrettsloven
Ink. iht. til opphavsrettsloven
endret dato: 10.09.2024

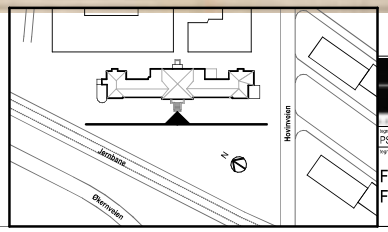
Tegningsnavn: Fasader Fasade mot Jernbanen (V) | Tegningsnummer: A0-22-02 | Index: A



Fasade mot Jernbanen (V) 1:250



Index	Dato	Beskrivelse	sign.	kntr.
A	04.10.24	Anbud	PST	GU



Hovinveien 4

Prosjektbeskrivelse - Rehab. Lille Toien Pleiehjem

heggelund & koxvold as, mnal
Hovfaret 13, 0275 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00
hk@hkark.no - www.hkark.no

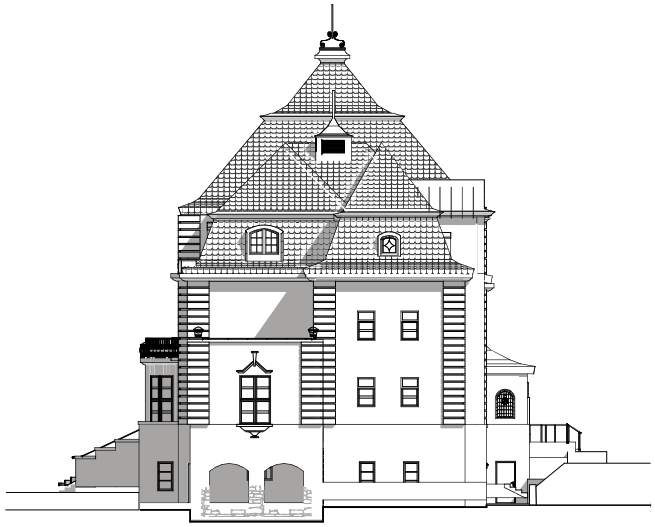
Tegnet av	Kontrollert	Tegningsdato	Prosjektnr.	Målestokk
PST	GU	05.05.2024	Prosjektnr. 2899	1:250 A1/249,716

Tegningsnavn: Gnr 128/Bnr 9 /Festenr

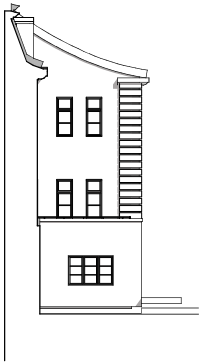
Fasader
Fasade mot Jernbanen (V)

Type: Anbud

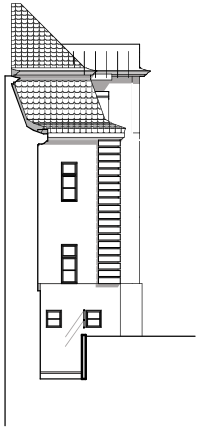
Tegningsnummer: A0-22-02 | Index: A



Fasade mot Hovinveien (S) 1:250



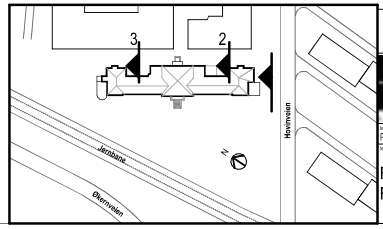
Fasade mot Hovinveien (SØ)-2 1:250



Fasade mot Hovinveien (SØ)-3 1:250



Index	Dato	Beskrivelse	sign.	kntr.
A	04.10.24	Anbud	PST	GU



Hovinveien 4

Prosjektbeskrivelse - Rehab. Lille Toien Pleiehjem

heggelund & koxvold as, mnal
Hovfaret 13, 0275 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00
hk@hkark.no - www.hkark.no

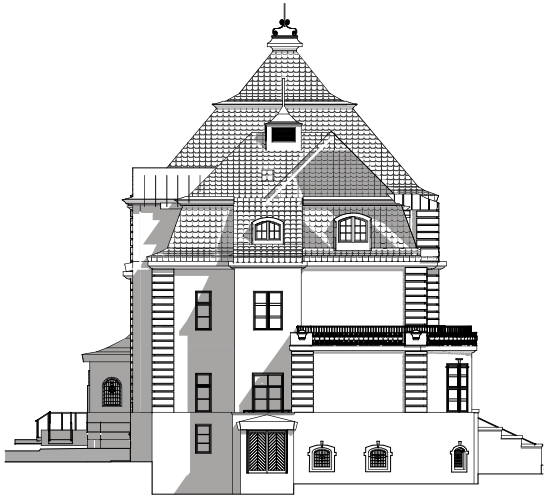
tegnet av	kontrollert	kopimaldato	prosjektnr.	målestokk
PST	GU	05.05.2024	Prosjektnr. 2899	1:250 A1/252,498

tegningsnavn: Gnr 128/Bnr 9 /Festenr

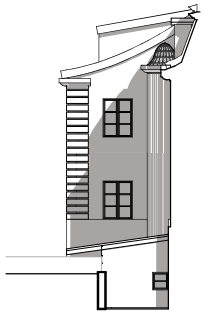
Fasader
Fasader mot Hovinveien (s)

type: Anbud

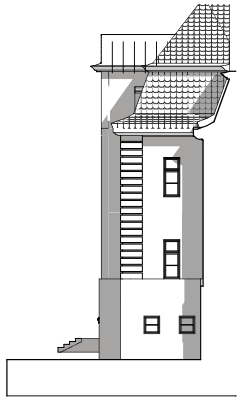
tegningsnummer: A0-22-03 | index: A



Fasade mot nord (N) 1:250



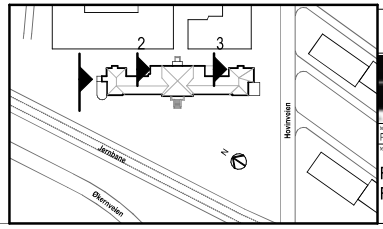
Fasade mot nord (N)-2 1:250



Fasade mot nord (N)-3 1:250



Index	Dato	Beskrivelse	sign.	kntr.
A	04.10.24	Anbud	PST	GU



Hovinveien 4

Prosjektbeskrivelse - Rehab. Lille Toien Pleiehjem

heggelund & koxvold as, mnal
Hovfaret 13, 0275 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00
hk@hkark.no - www.hkark.no

Tegnet av	Kontrollert	Dokumentdato	Prosjektnr.	Kalkulasjon
PST	GU	05.05.2024	Prosjektnr. 2899	kr 252,498

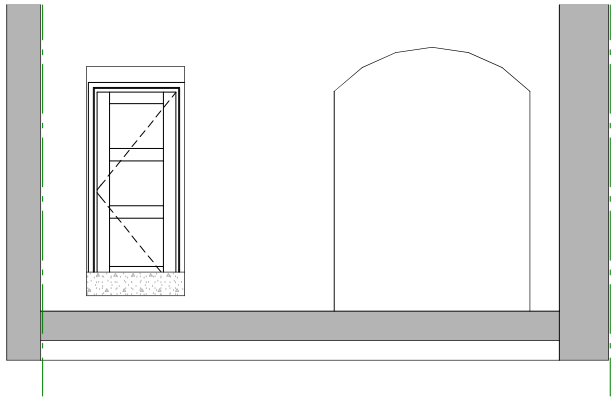
Gnr 128/Bnr 9 /Festenr

Fasader
Fasader nord

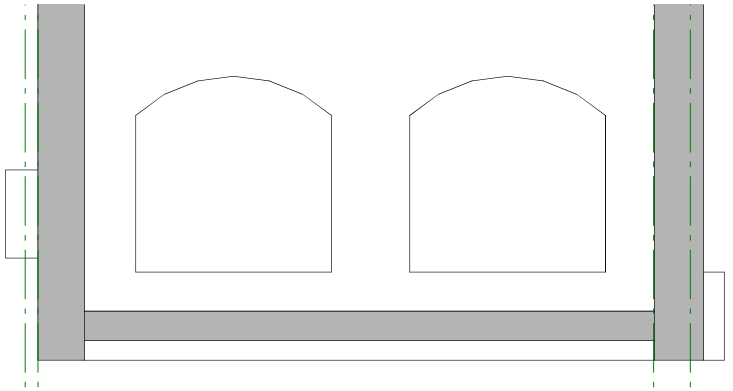
Anbud

A0-22-04 | A

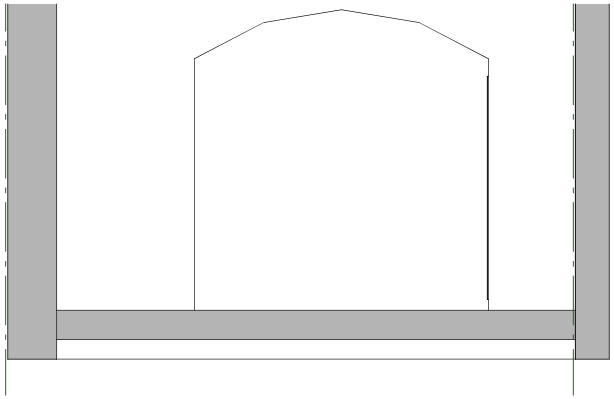
Tegningsnavn: Fasader Portrom fasader | Tegningsnummer: A0-22-05 | Index: A



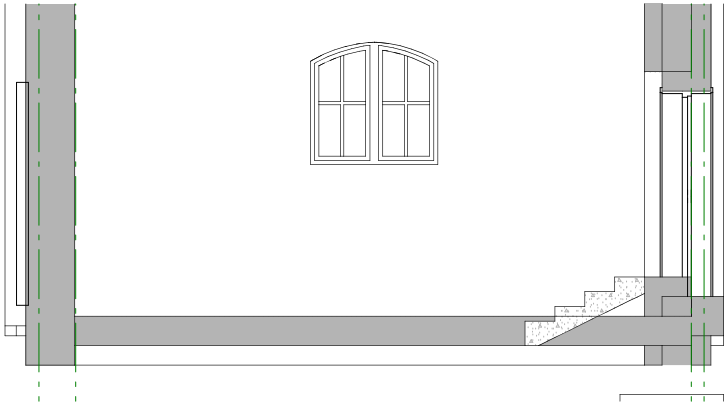
Portrom- Øst 1:50



Portrom- Sør 1:50

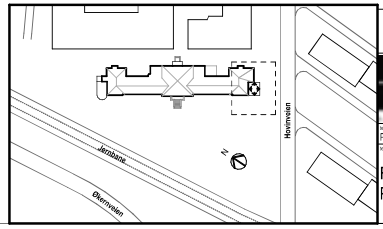


Portrom- Vest 1:50



Portrom- Nord 1:50

Index	Dato	Beskrivelse	sign.	kntr.
A	04.10.24	Anbud	PST	GU



Hovinveien 4

Prosjektbeskrivelse - Rehab. Lille Toien Pleiehjem

heggelund & koxvold as, mnal
Hovfaret 13, 0275 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00
hk@hkark.no - www.hkark.no

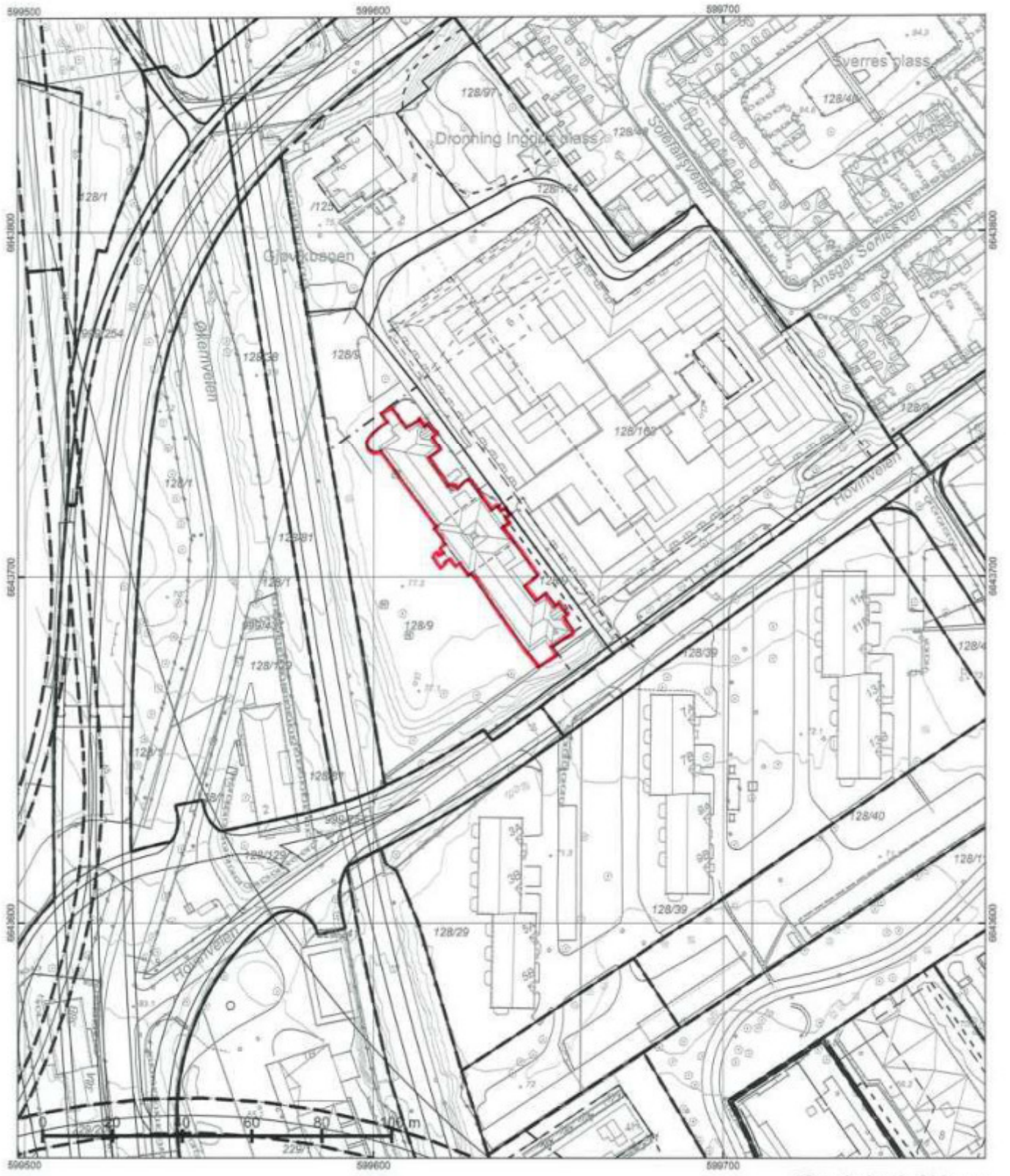
Tegnet av	Kontrollert	Tegningsdato	Prosjektnr.	Målestokk
PST	GU	05.05.2024	Prosjektnr. 2899	original A3= 1:50

Tegningsnavn: Gnr 128/Bnr 9 /Festenr

Fasader
Portrom fasader

Type: Anbud

Tegningsnummer: A0-22-05 | Index: A



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.10.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 324945/ 86500562
Deres ref.: 15096/ 15095INFOLAND
Adresse: HOVINVEIEN 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/9

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

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

25.10.2024 15:28:41 AR639957935

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Hovinveien 4, 0576 OSLO
Kommune:	OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
128	9	0	0

Eier: Oslobygg KF

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Fasade
Tiltaksformål:	Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Rehabilitering av tak og fasade. Utskifting/rehabilitering av vinduer og utvendige dører. Drenering langs fasader.

25.10.2024 15:28:41 AR639957935

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	S-4975

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Heggelund & Koxvold AS, Grete Utstumo
E-post:	grete@hkark.no
Telefon:	98212150

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	Heggelund & Koxvold AS
Organisasjonsnummer:	934387651
Telefon:	98212150
E-post:	grete@hkark.no
Postadresse:	Hovfaret 13 , 0275 Oslo

Nabovarselet er signert av

GRETE UTSTUMO på vegne av HEGGELUND & KOXVOLD AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

25.10.2024 15:28:41 AR639957935

25.10.2024 15:28:41 AR639957935

Filvedlegg:

D1 Situasjonskart.pdf
A0-22-05 Portrom fasader.pdf
A0-22-01 Fasade Øst.pdf
A0-22-04 Fasader nord.pdf
A0-22-03 Fasader mot Hovinveien (s).pdf
A0-22-02 Fasade mot Jernbanen (V).pdf
A0-21-01 Snitt B-B og Ba-Ba.pdf
A0-21-02 Snitt A-A, C-C, D-D, og G-G.pdf

EKSPEDISJONSDOK. - VÅNINGSHUS - 1919

NINGSCHEFEN I AKER.

845. 1919

1.

Akers Bygningsvesen
G nr. 128 B.nr. 9
Kartblad
Tillæg nr.

Arnets dep. avd.

Type. I.

kv. VII

Arnets dep. avd.

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

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

tomt nr. til gate nr. Säter

Eier: Kristiania Kommune.

Ansvarshavende: Kjøm. A. O. Kristiansen, Kirkeveien Hammersborg 4/II

Indlevert 28 august 1919 Attestert 2 l. 16/II-1920

J. A. nr. 542/1919.

655-B-1919

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

Akers bygningschefs kontor den 29 august 1919

Sjøgerudstuen

542-1919.

Akers opmaalingschefs kontor, den 9/9 1919

Sjøgerudstuen

Gnr. 128, bnr. 9.

655-B. Tilbakesendes hr. bygningschefen. Der er av reguleringshensyn intet at bemerke til bygningens beliggenhet, idet henvises til ekspedition herfra av 24/3. 19 (sak i reg.komm nr. 9135), efter hvilket plan for forslag bebyggelse paa lille Tøien godkjentes av reguleringskommissionen under forutsætning av at bebyggelsens art, høide og karakter blir overensstemmende med den tidligere bebyggelse paa samme sted.

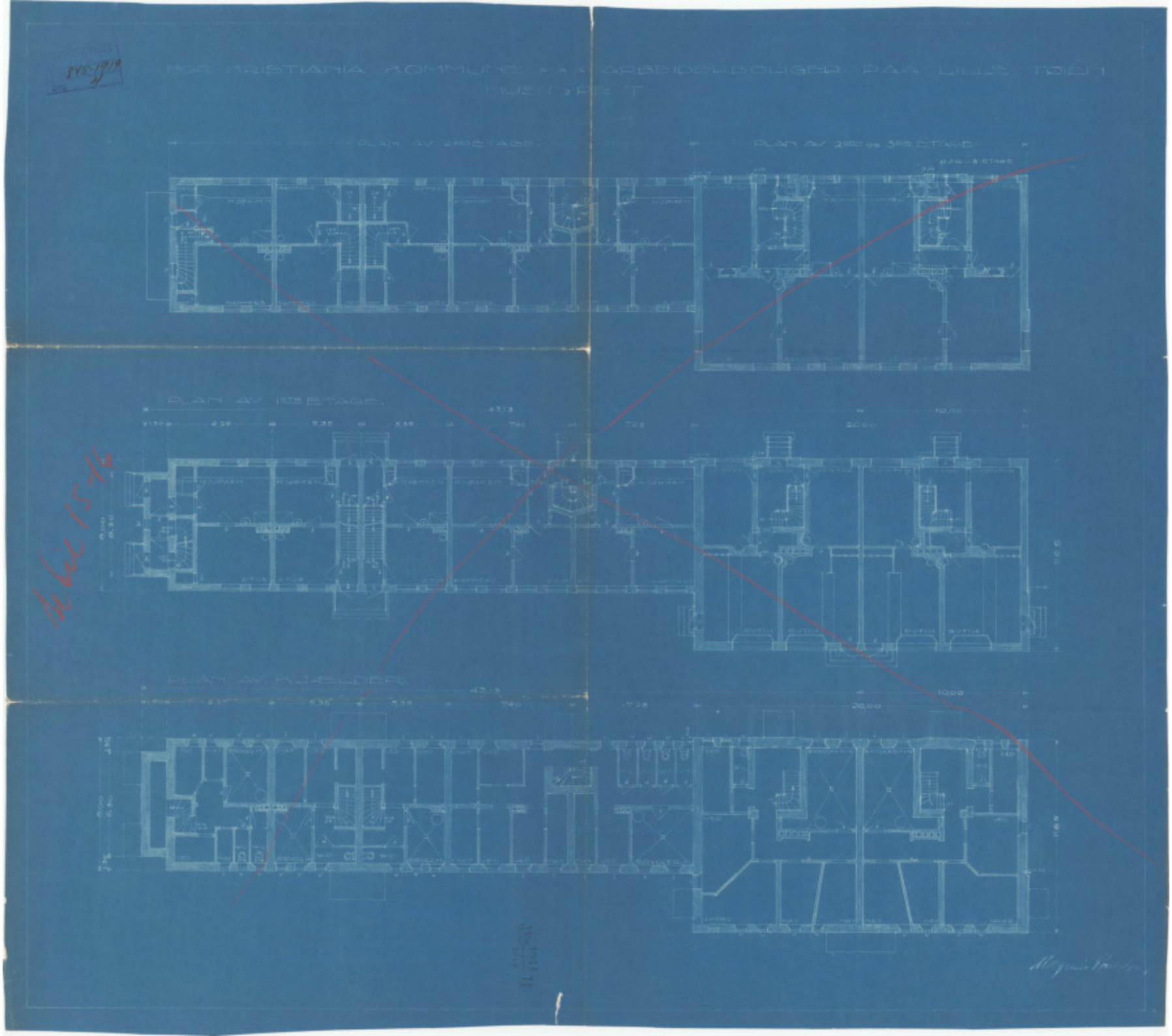
Bygningens beliggenhet skal paavises i marken av grenseveiesmt. — Klokkeslettbestemmelser og forskrifter for gatearbeidelser vedlegges.

overingeniørkontor, den 29. september 1919.

arkt Magnus Poulsson 2/10.19. Ej.

E. Loftsgaarden

ORIGINALE BYGGETEGNING


PLAN AV 2DE ETAGE.
PLAN AV 3DJE og 3DE ETAGE.
PLAN AV 1STE ETAGE.
PLAN AV KJELLEREN.

FERDIGATTEST - FASADEENDRING - 1995

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Lille Tøyen Hageby
Solefallsveien 1

0576 OSLO

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950048599	95/70342

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	1. november 1995

Arbeidssted : 128/0048 Tore Hundsv.22-24,Økernv.41-45
Byggherre : Lille Tøyen Hageby, Solefallsveien 1, 0576 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING - BOLIG BLOKK HUS T

FERDIGATTEST

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

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

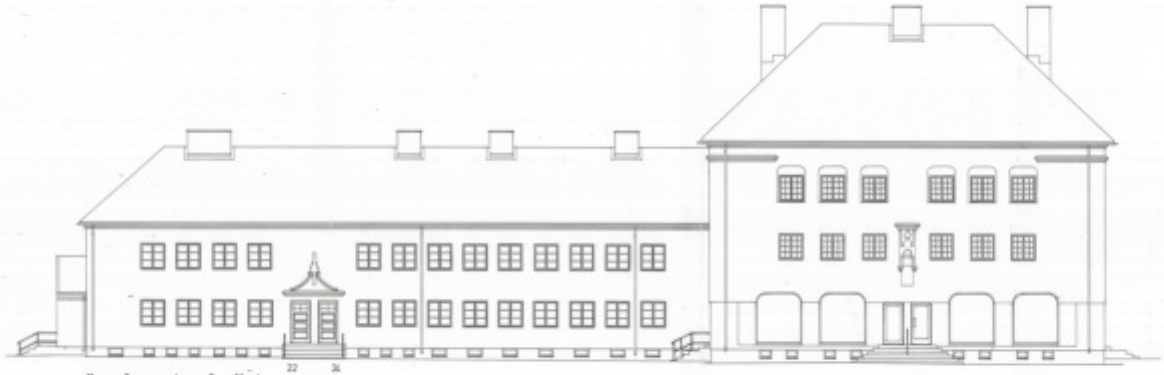
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

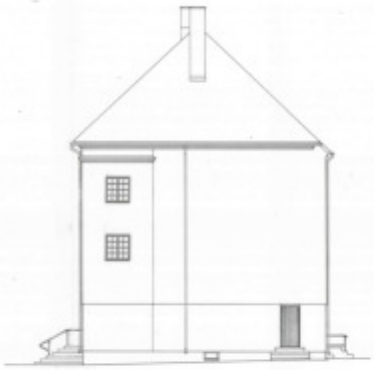
Øivind Roosh
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II

BYGGETEGNINGER - FASADEENDRING



fasade mot syd - øst



fasade mot nord - øst

LILLE TØYEN
bustype T

MOTTATT

BUSTYPE T

ADRESSE

ØKERNVEGEN 41
" 43
" 45

THUNDS VEG 18
" 20
" 22
" 24

1

TILBAKEFØRTE FASADER MED OPPRINNELIG VINDUSTYPE

EKSISTERENDE FASADE

LILLE TØYEN HAGEBY

DATO 12/12 1985

JOBB NR: 175 041 A



fasade mot syd - vest



fasade mot nord - vest

LILLE TØYEN
hustype T

MOTTATT

HUSTYPE T

ADRESSE

ØKERNVEGEN 41
" 43
" 45

T.HUNDS VEG 18
" 20
" 22
" 24

2

TILBAKEFØRTE FASADER MED OPPRINNELIG VINDUSTYPE

EKSISTERENDE FASADE

LILLE TØYEN HAGEBY

DATO 12/12 1985

J 0818 NR:

176

1962 A

DOK. INNREDNING LOFT + BYGGING AV ARK/TAKOPPLØFT

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	128/0048 Tore Hunds vei 22	Journalnr 91/0760-0
Arbeidets og bygningens art	Innr. loft bygging av ark/tako Boligblokk	Innlevert 25.03.91
Byggherre	Tor Eriksen Tore Hunds vei 22, 0576 OSLO 5	
Anmelder	Enerhaugen Ark.Kontor A/S Sørligt. 8, 0577 OSLO 5	

VL/VL

Oslo, den 20. juni 1991

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5 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.

Det byggemeldte arbeidet godkjennes.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer skal tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Brannslokkingsutstyr og røykvarslere må monteres i henhold til byggeforskriftenes kap.31:4.

FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:

A. Ansvarshavende være godkjent. ✓

* Konstruksjonstegninger i våre godkjent ✓

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE FRA BYGNINGSKONTROLLEN. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Tore Berntzen
Overark.

Vivi Larsen
Ing.I

Ført nota 20/6-91

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19, * 66 20 20

Byggetillatelse
Tillatelse til igangsetting

Arbeidssted (Mat.nr.) (Adresse)	128/0048 Tore Hunds vei 22	Journalnr.	91/0760-Ø
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk - Innr. loft bygging av ark/takoppløft	Innlevert	25.03.91
Byggherre	Tor Eriksen, Tore Hunds vei 22, 0576 OSLO 5		
Anmelder	Enerhaugen Ark.Kontor A/S, Sørligt. 8, 0577 OSLO 5		
Ansvarshavende	Gunnar Skjetne ~~Sorgenfrigt. 32 A~~ 0365 OSLO		

Oslo, den 14. november 1991 BH/LO

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder: Hele arbeidet

Påvisning: Oppmålingsvesenet har herfra fått melding om å påvise bygningens beliggenhet (byggelinje og hovedhjørner) samt angi en utgangshøyde.
Oppmålingsvesenet vil underrette Dem når påvisningen vil finne sted, slik at De har anledning til å møte.
Sokkelhøyde: Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i bygningskontrollen varsles for endelig godkjennelse av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravnings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.
Grunnbesiktigelse: Før forskalling tar til, skal ansvarshavende varsle bygningskontrollen for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.
Kontroll av beliggenhet: Når forskalling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal oppmålingsvesenet varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20 linje 8918 - 8919.
Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen for kontroll av:
1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 10,00 - 14,00, tlf.: 66 20 20 linje 8444 - 8445.
Brukstillatelse: Dersom bygningen helt eller delvis ønskes tatt i bruk før ferdigattest foreligger må skriftlig søknad sendes bygningskontrollen på vedlagte skjema.
Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende skriftlig melding til bygningskontrollen på vedlagte skjema. Bygningsskontrollen vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler, påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes, og skriftlig melding herom må sendes bygningskontrollen 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 kontrollstemplet av bygningskontrollen 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 tilstede på byggeplassen.

H.A. Rasch-Olsen
overingeniør

Bjørg Håkonsen
kontorleder

All post adresseres til Oslo bygningskontroll, ikke til saksbehandler.

Bl.nr. B 20. Andvord.

VEND

TILSTANDSRAPPORT

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	910100760	97/32228
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	5. juni 1997

Arbeidssted : 128/0048 Tore Hunds vei 22
Byggherre : Tor Eriksen, Tore Hunds vei 22, 0576 OSLO
Arbeidets art: INNR. LOFT BYGGING AV ARK/TAKOPP LØFT - BOLIGBLOKK

Vedtak i saken:	**Dato:**	**Anmerkning:**
Approbasjon	20.06.91	
Tilleggsapprobasjon	14.11.91	
Igangsettingstillatelse		
Nektet bruk		
Brukstillatelse		
Purring		
Ferdigattest		

Status:
Iflg. kontroll under utførelsen er arbeidet utført. Det er også ved utv. besiktigelse konstatert at arkene er bygd.

Begrunnelse for henleggelsen:
Vi har forgjeves forsøkt å få kontakt med byggherre og ansvarshavende. Dermed er det ikke stort mer vi kan gjøre, og vi velger å avslutte med henleggelse.

Konklusjon:
"Saken henlegges uten ferdigattest".

05.06.97

Jan Otto Strøm

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Tor Eriksen
Tore Hunds vei 22

0576 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	910100760	96/83328

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	11. desember 1996

Arbeidssted : 128/0048 Tore Hunds vei 22
Byggherre : Tor Eriksen, Tore Hunds vei 22, 0576 OSLO
Arbeidets art: INNR. LOFT BYGGING AV ARK/TAKOPP LØFT - BOLIGBLOKK

MANGLENDE TILBAKEMELDING I BYGGESAK.

Deres byggemelding ble mottatt her 25,03,91.
Byggesaken ble approbert (godkjent på vilkår) 20,06,91.
Igangsettingstillatelse ble gitt 14,11,91 med Gunnar Skjetne som ansvarshavende.

Det ble foretatt kontroll av konstruksjoner 08,11,91. Etter det har vi ikke fått noen tilbakemelding fra Dem og er derfor ukjent med byggesakens gang.

Ut fra kontrollen på stedet og da det er konstatet at det er bygd takarker, går vi ut fra at arbeidet er ferdig utført.

For ordens skyld vises til at iflg. plan- og bygningslovens §96 faller tillatelsen, d.v.s. approbasjonen, bort hvis arbeidet ikke er påbegynt senest 3 år etter at tillatelsen ble gitt. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn 2 år. Det er nå mer enn 3 år siden approbasjonen ble gitt. Den er dermed foreldet med mindre arbeidet er påbegynt og ikke har vært innstilt i mer enn 2 år.
Videre følger av plan- og bygningslovens §99 at arbeidet, d.v.s. det som er approbert i byggesaken, ikke må tas i bruk før ferdigattest eller brukstillatelse er gitt.

Vi ønsker nå Deres bistand til å få bragt klarhet i byggesaken og ber om en tilbakemelding fra Dem. I tilbakemeldingen bes gitt en nærmere redegjørelse for sakens fremdrift og status.

Vi imøteser Deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Indre by

Jan Otto Strøm
Overingeniør

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Rapport til Oslo byggingskontroll

Byggherre	
Tor Eriksen	
G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
128148	Tore Hundsv. 22

91/760

Besikt konstruksjonen av arken.

Brann og lydkrav må ivaretas mot nabo-leilighet.

Arken er isolert.

Byggetillatelse må foreligge i byggemappe.

– Klar for byggeskill. 7/11-91

PÅBEGYNT

ANTATT

Oslo, den 7. 11. 91

A. Balken

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Gnr.: 128 Bnr.: 0048

Adresse: Tore Hunds vei 22

Mappe: 910100760

Innredning loft. Bygging av arker/takoppbygg.

Bygn.enh.nr. 80286023

19/3

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Matr: 128/0048 - Jnr: 91/0760
Sted: Tore Hunds vei 22

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

HENLAGT, UTEN FERDIGATTEST
5/6-97

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 18/11-97 SIGN ILA

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører 5/6-97
- ☒ Eiendoms- og skattetakstk
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbei
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Innredning loft. Bygging ark/tak oppløft Bolig blokk

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Gunnar Skjetne Hele arb. Scogenfin gt. 32A, 0365 OSLO	14-11-91	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.

Saksnr. 9100478

Matr. nr.

Jnr.: 91/0760-Ø
Matr: 128/0048
Sted: Tore Hunds vei 22
Dato: 25.03.91
Bygningskontrollen i Oslo

Adresse

Byggherre: Tor Jakobsen

Andvord.

128-48

PÅBEGYNT : 7/1-91.

ANTAL [illegible]

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	128/0048 Tore Hunds vei 22	Journalnr.	91/0760-Ø
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk - Innr. loft bygging av ark/takoppløft	Innlevert	25.03.91
Byggherre	Tor Eriksen, Tore Hunds vei 22, 0576 OSLO 5		
Anmelder	Enerhaugen Ark.Kontor A/S, Sørligt. 8, 0577 OSLO 5		

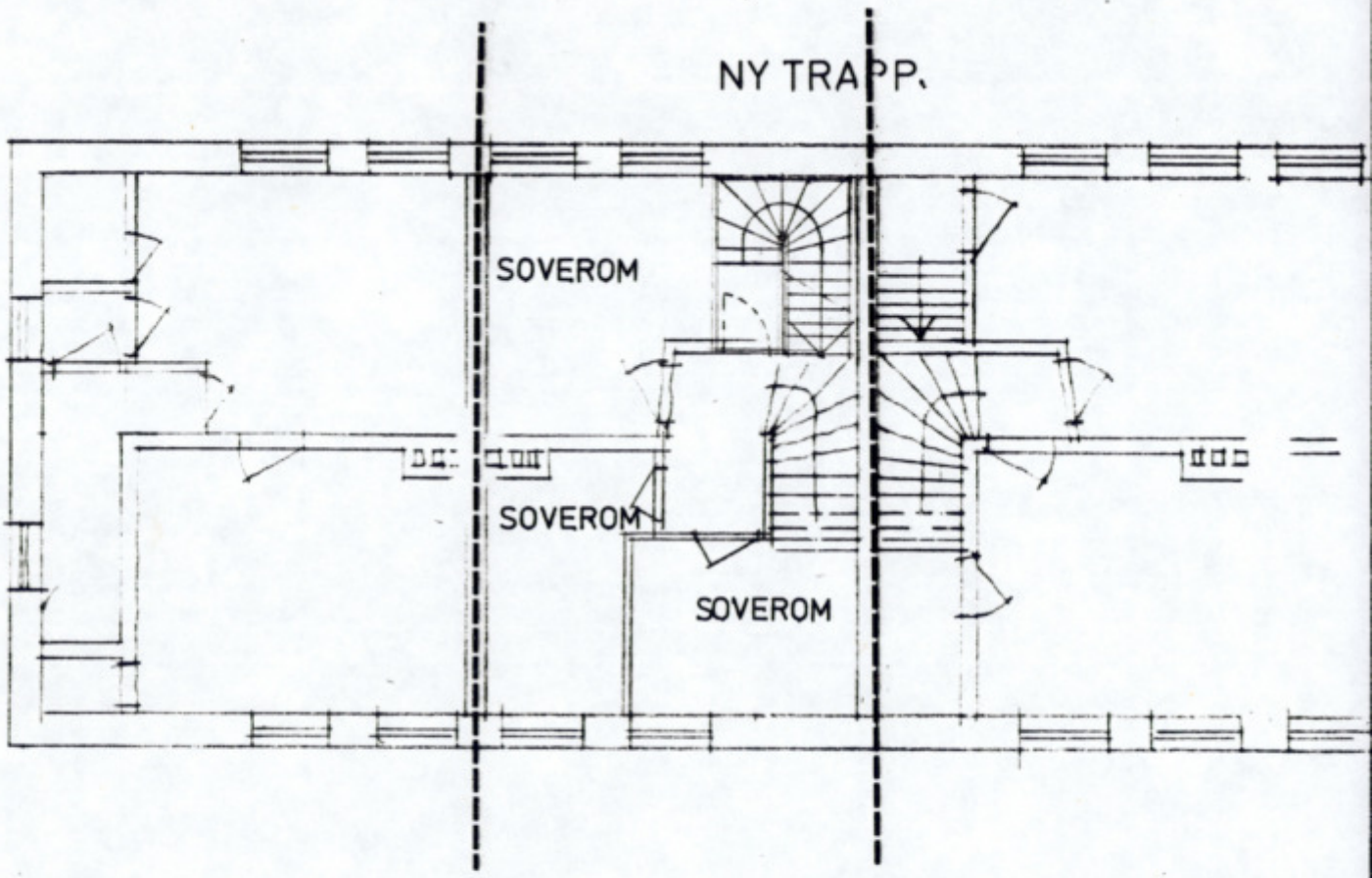
1	J	16		31		46		61		76		91						
2	J	17		32		47		62		77		92						
3	J	18		33		48		63		78		93						
4	J	19		34		49		64		79		94						
5	J	20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Meldt GAB 24/6-91

Her må vi ha kouslruksjons-
tegn. m. beregninger. R-O 8/7-91

Mkl. stat. beregn. kan byggetillatelse gis.
R-O 8/7-91. litt grenn

SEND BYGGETILLATELSE 14/11-9120 14/11-9120



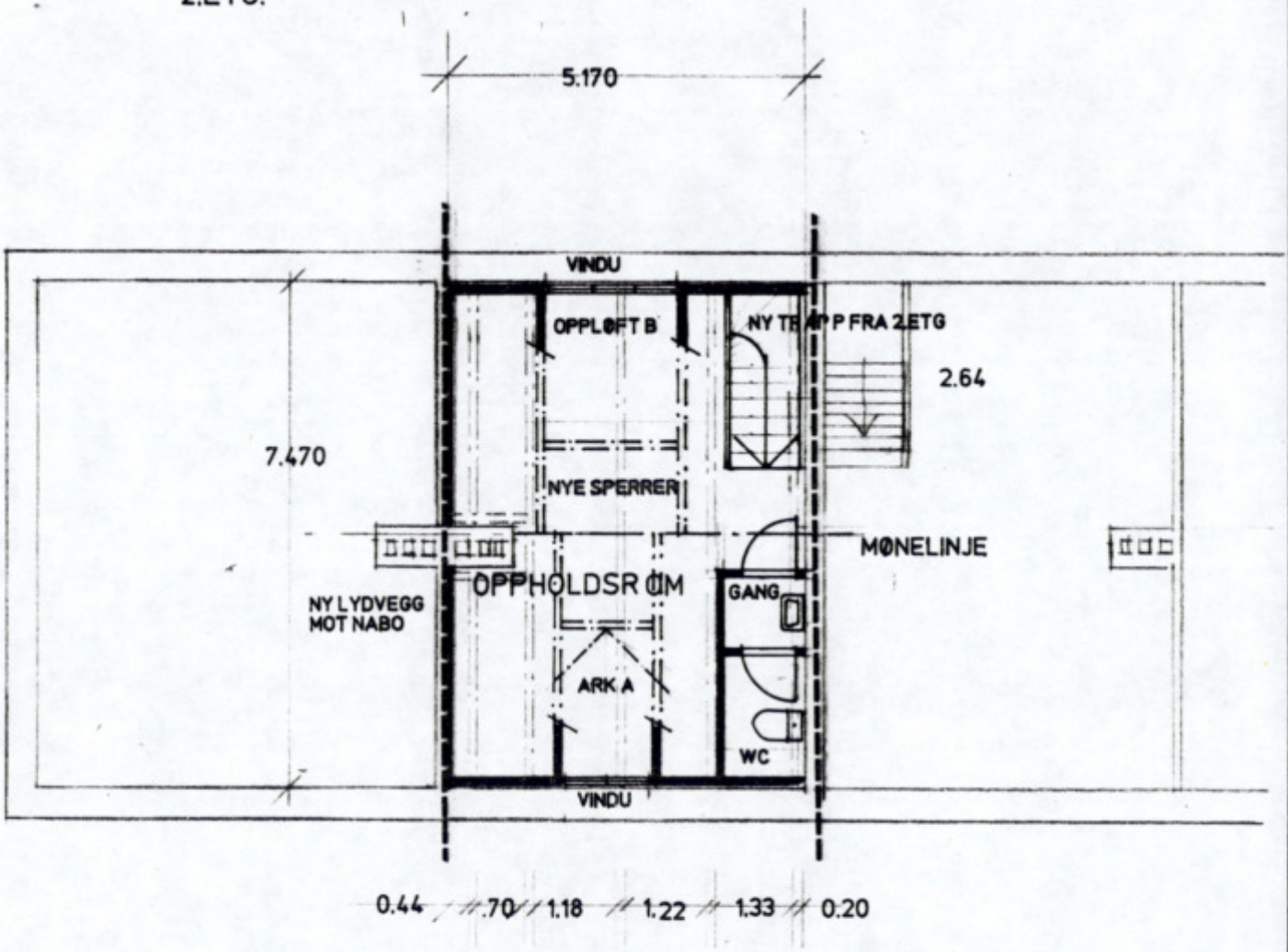
PLAN 2.ETG.

NY SITUASJON

1

			oppdragets navn	Enerhaugen Arkitektkontor AS	
			TORE HUNDS VEI 22	NPA Sørligata 8, 0577 OSLO 5, Tlf. (02) 68 38 02	
			PLAN 2. ETG.	sign.	mål 1:100	dato 18.03.91
			oppdragsgiver ERIKSEN	oppdrag nr.		tegn. nr. 12
dato	korreksjon					

NB HULLTAKING FOR NYE ARKER MÅLTAS IHHT VINDUENE I 2.ETG.
VINDU I ARK SKAL LIGGE RETT OVER VINDU I 2.ETG.



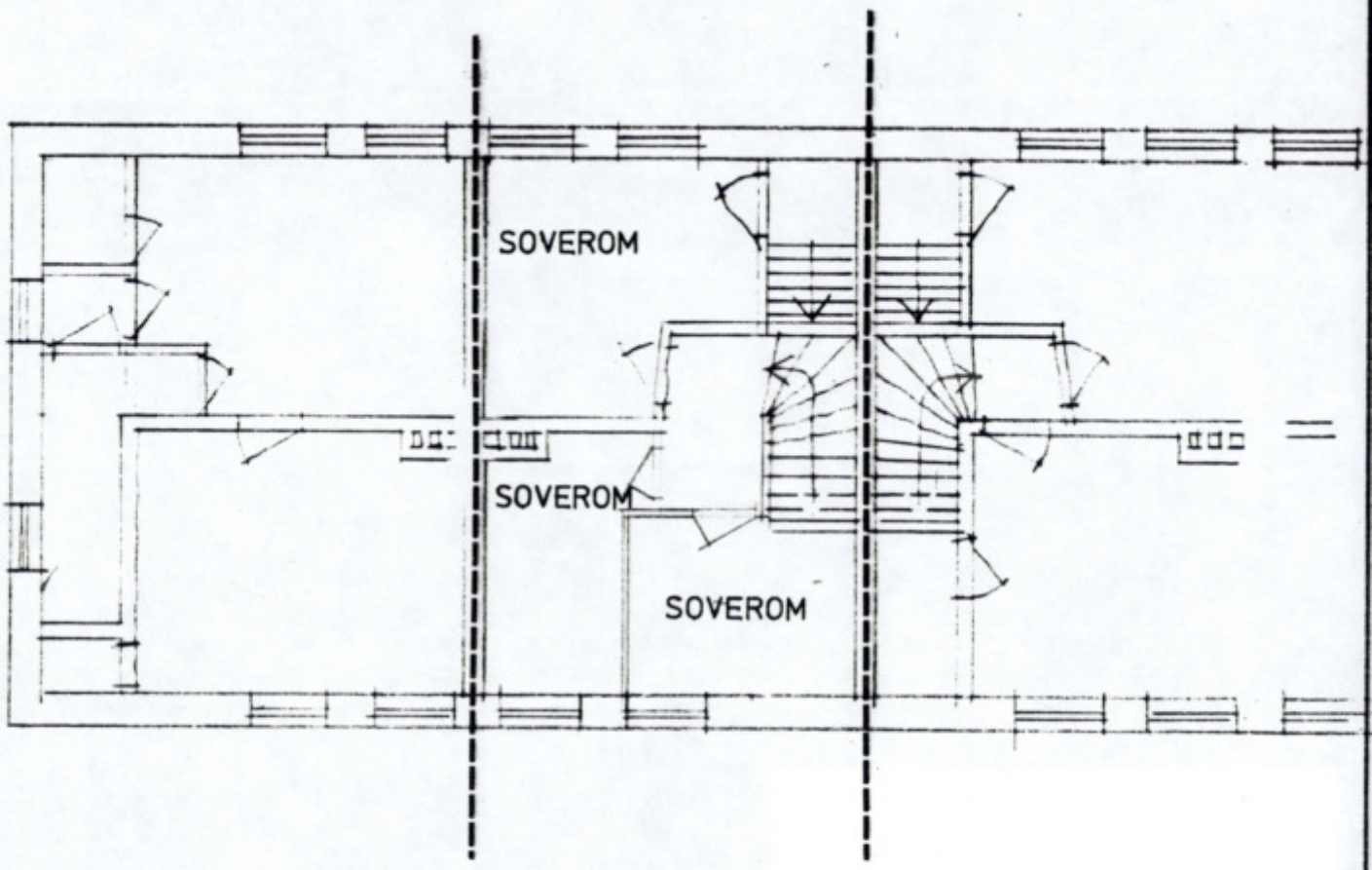
PLAN LOFTSETASJE NY SITUASJON

2

SPERRER I HIMLING

nr.	dato	korreksjon				
			oppdragets navn: TORE HUNDS VEI 22	Enerhaugen Arkitektkontor AS NPA Sørligata 8, 0577 OSLO 5, Tlf. (02) 68 38 02		
			LOFT	sign. HK	mål 1:100	dato 18.03.91
			oppdragsgiver: ERIKSEN	oppdrag nr.		tegn. nr. //

A.S TORRKOPI



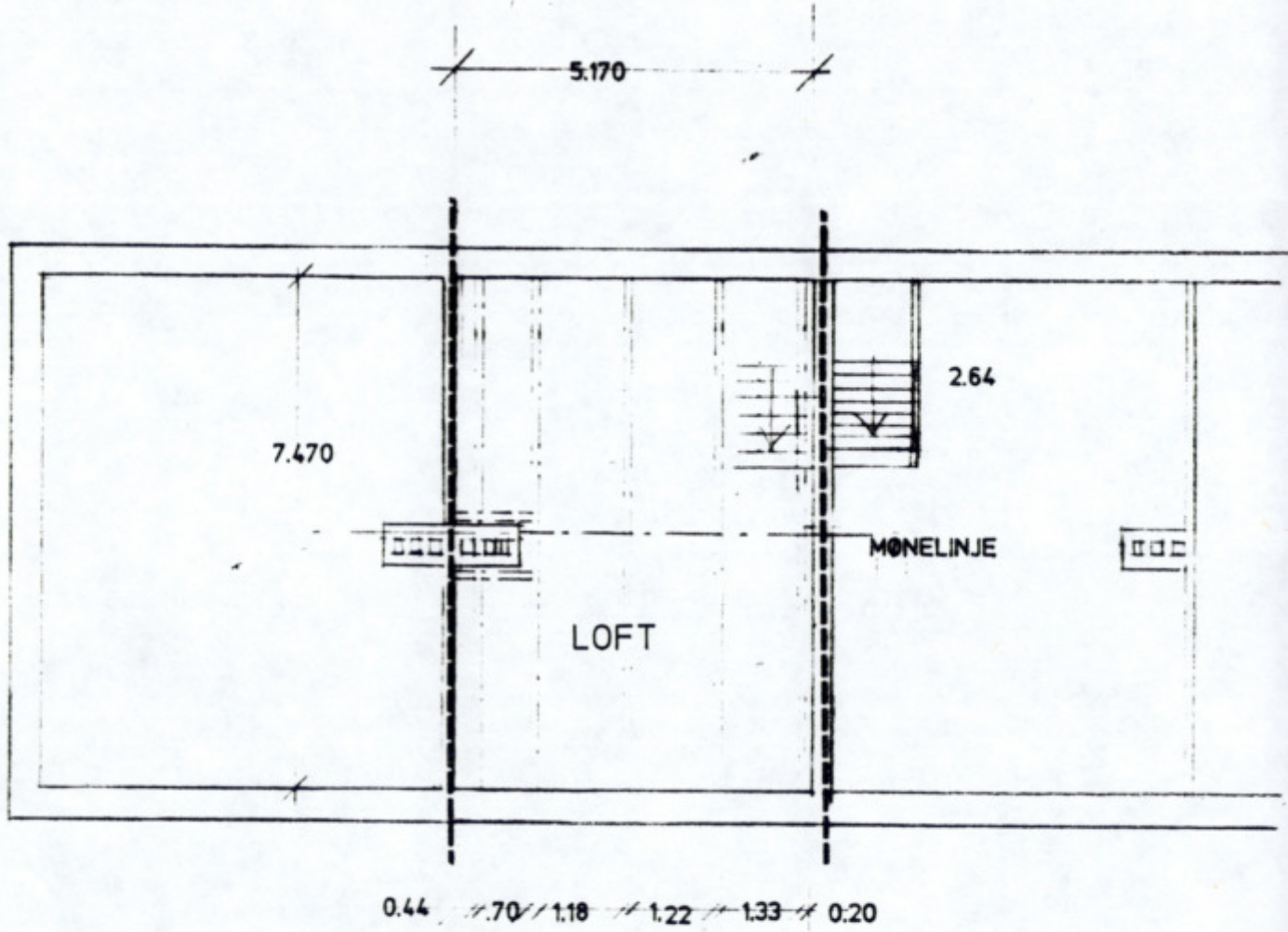
PLAN 2.ETG.
EKSISTERENDE SITUASJON

			oppdragets navn	Enerhaugen Arkitektkontor AS		
			TORE HUNDS VEI 22	NPA Sørligata 8, 0577 OSLO 5, Tlf. (02) 68 38 02		
			PLAN 2.ETG.	sign. HK	mål 1:100	dato 18.03.91
			oppdragsgiver ERIKSEN	oppdrag nr.		tegn. nr. 13
nr	dato	korreksjon				

Relesisberen de

Karbs -

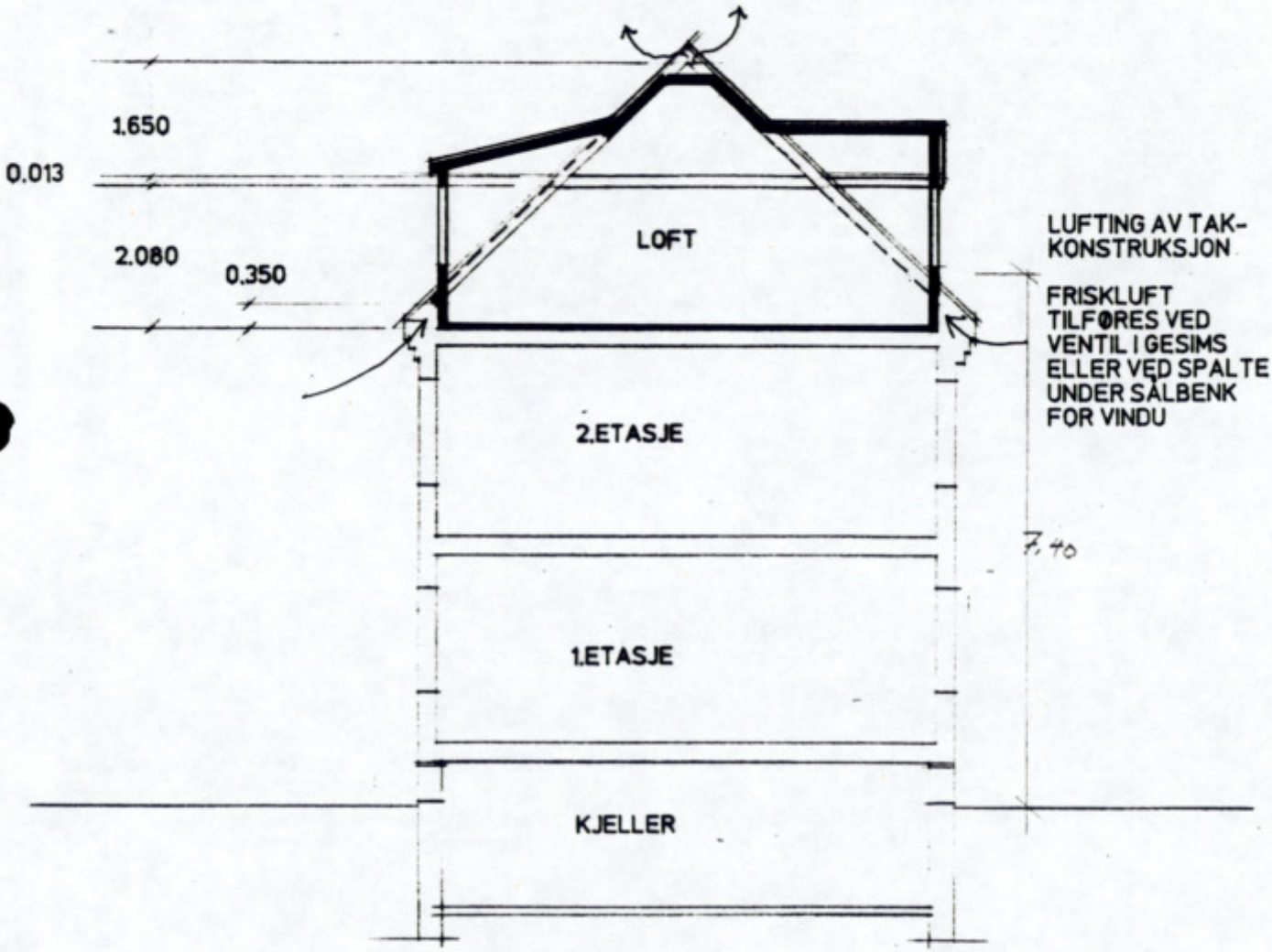
—



PLAN LOFTSETASJE EKSISTERENDE SITUASJON

nr	dato	korreksjon	oppdragets navn		
			TORE HUNDS VEI 22	Enerhaugen Arkitektkontor AS NPA Sørligata 8, 0577 OSLO 5, Tlf. (02) 68 38 02	
			LOFT	sign. HK / mål 1:100	dato 18.03.91
			oppdragsgiver ERIKSEN	oppdrag nr.	tegn. nr. 10

UTLUFTING AV TAKKONSTRUKSJON
VED LYRE PÅ MØNE ELLER VED SPALTE
I MØNET UNDER MØNEPANNER

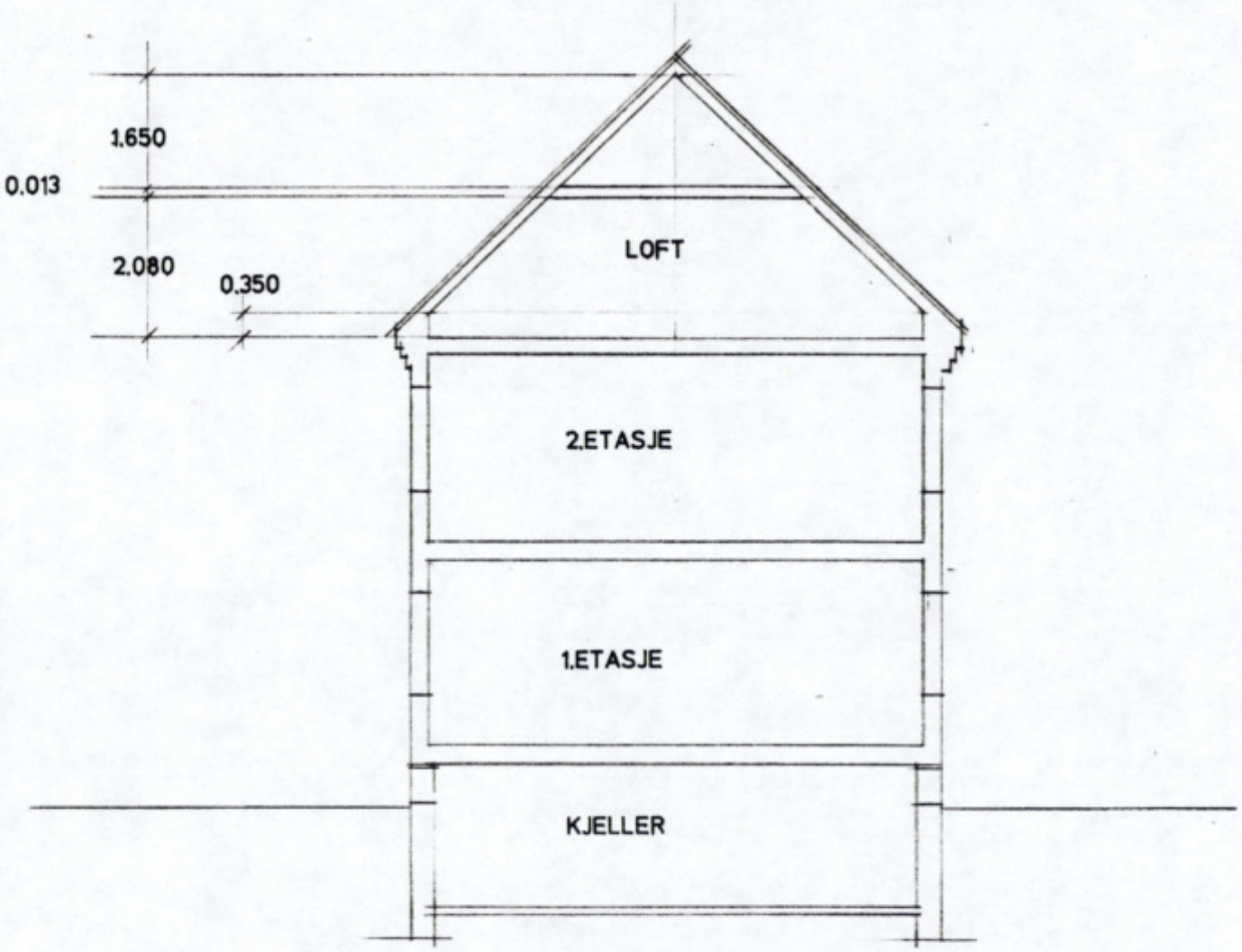


SNITT A A TORE HUNDS VEI 22

NY SITUASJON

3

			oppdragets navn	Enerhaugen Arkitektkontor AS		
			TORE HUNDS VEI 22	NFA Sørligata 8, 0577 OSLO 5. Tlf. (02) 68 38 02		
			SNITT	sign. HK	mål 1:100	dato 22.03.91
			oppdragsgiver ERIKSEN	oppdrag nr.		tegn. nr. 15
nr.	dato	korreksjon				



SNITT A A TORE HUNDS VEI 22

EKSISTERENDE SITUASJON

			oppdragets navn: TORE HUNDS VEI 22	Enerhaugen Arkitektkontor AS		
				NPA Sørligata 8, 0577 OSLO 5, Tlf. (02) 68 38 02		
			SNITT	sign. HK	mål 1:100	dato 22.03.91
			oppdragsgiver: ERIKSEN	oppdrag nr.		tegn. nr. 14
nr.	dato	korreksjon				



fasade mot syd - øst

GJELDER ØKERNVEGEN 43 OG 45



fasade mot nord - øst

LILLE TØYEN
hustype T

HUSTYPE T

ADRESSE

ØKERNVEGEN 41
" 43
" 45

T.HUNDS VEG 18
" 20
" 22
" 24

4

NY FASADE

	DATO	12/12 1985
LILLE TØYEN HAGEBY	J.NR:	176 □161



fasade mot syd - vest



fasade mot nord - vest

GJELDER ØKERNVEGEN 43 OG 45.
NB! ARKENE HAR SMÅNUTER
INNEUEN

LILLE TØYEN
hustype T

HUSTYPE T

ADRESSE

ØKERNVEGEN 41
43
45

T HUNDS VEG 18
20
22
24

5

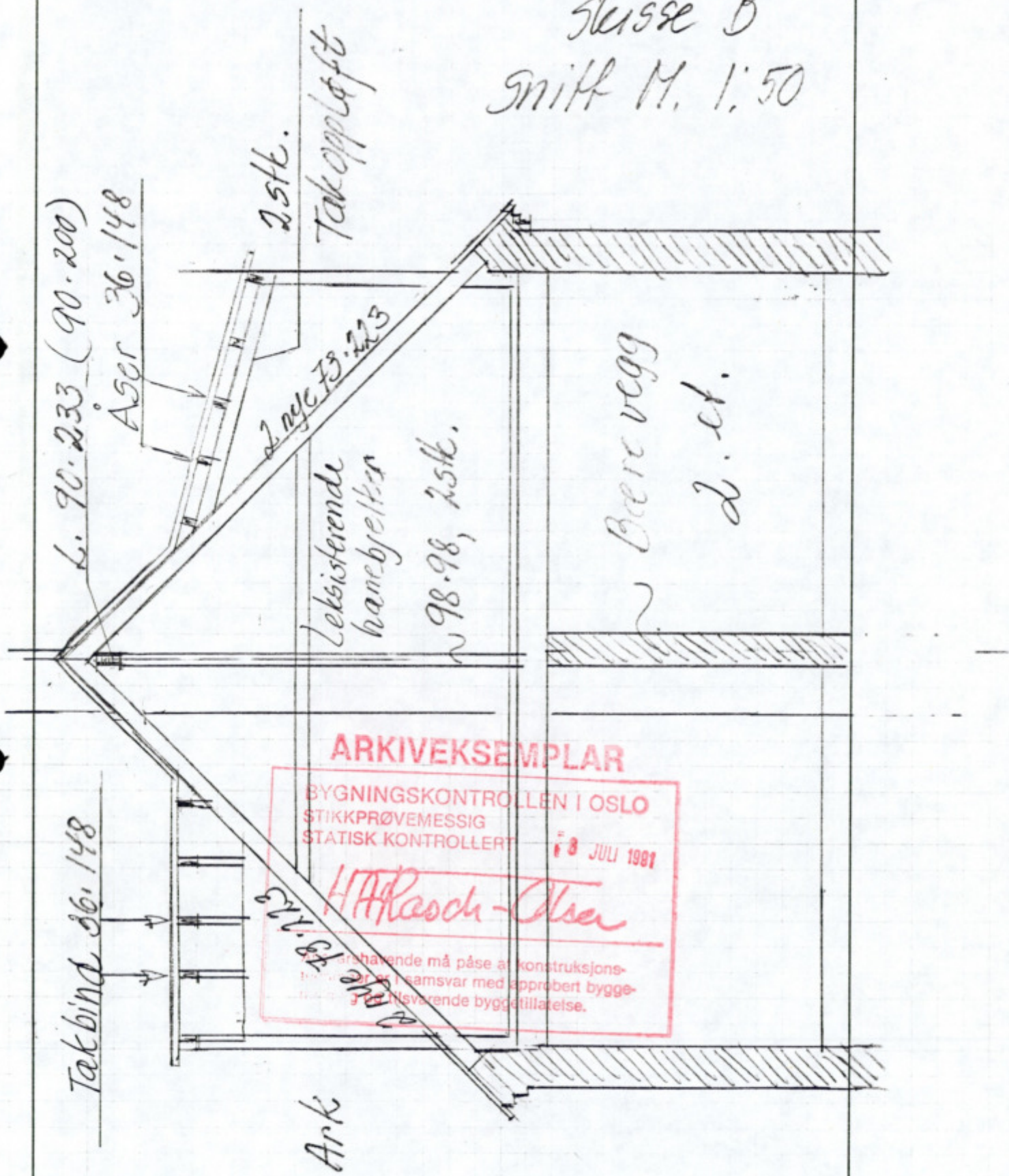
NY FASADE

LILLE TØYEN HAGEBY	DATO	12/12 1985
	JOBB NR:	176 / 1412

OTTO HEGERMANN		Byggherre: Tor Eriksen	Side:
Sign: Kaj	Dato: 14-4-91	Prosjekt: Tore Hunds vei 27	Rev.:
Ktr.:	Dato:		Anm.

Skisse B

Snitt M. 1:50



ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STIKKPRØVEMESSIG
STATISK KONTROLLERT
18 JULI 1991
H.H.Rasch-Olsen
Ansvarshavende må påse at konstruksjonene blir utført i samsvar med godkjent byggetegning og tilsvarende byggetillatelse.

Nr. 16.223 Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 9-82

FESTEKONTRAKT

Eksemplar

9.

Bostadslaget Konstitusjonen 6/5-57

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S Oslo Leiegårder.....

en del av eiendommen gnr 128, bnr. 9.....

Denne har fått .128,..bnr..48,..Hills Tågen Hagaby.....

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

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

§ 2.

Festetiden.

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

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..16.769,-..... beregnet etter .3%.... pst. av grunnprisen kr. ....10,-..... pr. m_2 tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.

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

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

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

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

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

Bl. 16. 4-50. 1200. R. A.

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

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

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

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

Nærværende festekontrakt overføres fra A/S Oslo Leiegårder under avvikling til borettslaget Lille Tøyen Hageby. For overføringen av festeretten betales intet vederlag.
I henhold til vedtak i formannskapets møter 14.2.1957 og 21.11.1963 reduseres den i § 3 nevnte festeavgift med kr. 6.969.- til kr. 10.000,- pr. år med virkning fra 1.1. 1957. Videre besørger Oslo kommune v/parkvesenet den plenklipping som kan utføres med traktorklipper og besørger stell av trærne på borettslagets festetomt. Borettslaget utfører selv de arbeider som faller utenfor nevnte vedtak, som for eks. klipping av kanter, lister samt bratte skråninger og plener som ikke kan behandles maskinelt.

Oslo, den 6. april 1964.

Som tidligere fester:

A/S Oslo Leiegårder under avvikling

for Oslo kommune:
Boligrådmannen

Som ny fester:

Borettslaget
Lille Tøyen Hageby

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

Edv. Hiorth /s/

dfm.

Tillegg til § 7.

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

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass.
Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

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

Oslo Leiegårder

BOLIGRÅDMANNEN

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den 30. april 1954

Som fester:

Oslo Leiegårder

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

REGULERING AV FESTEAVGIFT

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Lille Tøyen Hageby v/OBF
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 13.12.2021
ref. 18	21/40116	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Lille Tøyen Hageby og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 17. september 2019 hvor vi varslet om at festeavgiften for gnr./bnr. 128/48 ville bli regulert fra 1. november 2021.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 586 234, er oppregulert med 26,6 % fra 1. november 2021. Denne prosenten tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra juli 2012 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 742 060.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 25 971, vil bli bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

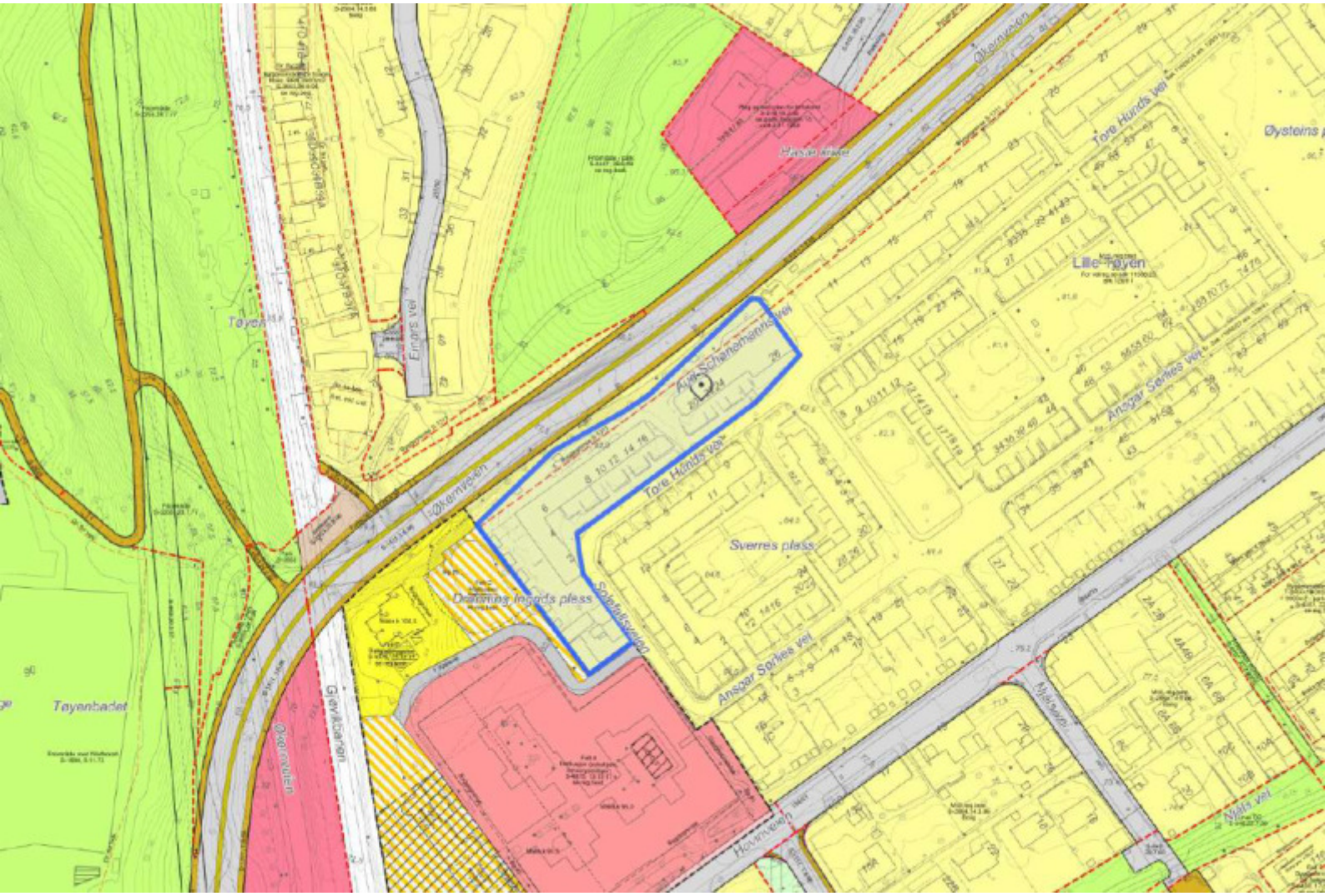
Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

REGULERINGSKART


Øksnevadveien
Einars vei
Tøyen
Tøyenbadet
Gravlundveien
Økernveien
Tore Hunds vei
Lille Tøyen
Ansgar Sørles vei
Sverres plass
Solvdalsveien
Dalsbrua Ingrids plass
Høymyrveien
Nydalsveien
Nedre vei
Øysteins

S-2864

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

S-1311

S-1311

Endret reguleringsplan for Økernveien til kryss med Finnmarksgata med tilstøtende veier, Oslo kommune.

S-1311 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.06.1966
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196601344
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

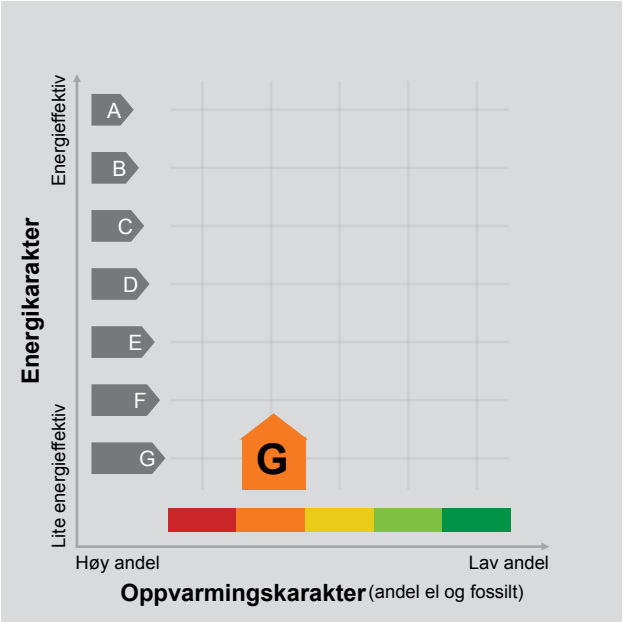
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Tore Hunds vei 22
Postnummer	0576
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80286023
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77128
Dato	07.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av kjellervegg
- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1927
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	133
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 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: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Tore Hunds vei 22
Andelsnr. 227 Orgnr. 953130750 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0080

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Emir Resulbegovic

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 47 39 78 11

E-post: emir.resulbegovic@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater