

The image shows a well-lit living room with white walls and a high ceiling featuring decorative crown molding. A light-colored sectional sofa is positioned against the left wall, adorned with several blue and yellow throw pillows. On the wall above the sofa are three framed abstract paintings. A large, multi-paned window on the right wall provides a view of a brick building outside. A small potted plant sits on the windowsill. A crystal chandelier hangs from the ceiling. In the foreground, a small wooden coffee table holds a glass and a plant, with a woven chair tucked underneath. A large, patterned rug covers the floor. To the right, a tall potted plant stands next to a wooden side table. The overall atmosphere is bright and airy.

aktiv.

Toftes gate 32, 0556 OSLO

**Pen & sjarmerende 2-roms i
klassisk Løkkagård rett v/
Birkelunden | 3 m takhøyde |
Rosett & stukkatur | Bad fra 2017**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 112 130,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 5 221 692,-
Felleskostn.: Kr 4 498,-
Selger: Lene Tajana Thomassen
Dybwad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1894
BRA-i/BRA Total 52/56 kvm
Tomtstr.: 578.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 535
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1008250198

Pen & sjarmerende 2-roms i klassisk Løkkagård rett v/ Birkelunden | Rosett & stukkatur | Bad fra 2017

Velkommen til Toftes gate 32! En lys og sjarmerende 2-roms i klassisk bygård med sentral og attraktiv beliggenhet. Leiligheten har god planløsning og sjenerøs takhøyde, samt flotte detaljer som stukkatur og rosett. Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje, og inneholder entre, lys stue, romslig kjøkken, nyere bad og soverom av god størrelse.

Kvaliteter verdt å nevne:

- Perfekt beliggenhet ved Birkelunden
- Totaloppusset bad fra 2017 med opplegg for vaskemaskin
- Romslig kjøkken med plass til stort spisebord
- Stukkatur og rosett
- Takhøyden er målt opp mot 3m
- Gjennomgående leilighet med store vinduer som gir godt med naturlig lys
- Kort vei til off.kommunikasjon

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 8,4m² samt en loftsbod med gulvareal på 4,5m².



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	151
Budskjema	160

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 52 m² Entre, stue, kjøkken, bad, soverom og bod.

5. etasje

BRA-e: 4 m² Loftsbod.

Ikke målbare arealer

Målbart areal i kjellerbod = 0 m² pga. lav takhøyde (1,87m).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

578.8 m²

Tomtebeskrivelse

Bygården har en nydelig grønn oase av en bakgård, som er pent opparbeidet med plen, beplantninger og hellelagte internveier. Her kan venner og naboer møtes til hyggelig sammenkomst og nyte de varme sommerdagene!

Beliggenhet

Grünerløkka er en av de mest populære bydelene i Oslo, og er stadig i utvikling. I Toftes gate 32 bor du i en roligere del av Grünerløkka, med alle fasiliteter få skritt fra leiligheten. Her finner du både dagligvare-butikker og hyggelige gatekafèer omtrent rundt hvert hjørne. Like i nærheten finner du også Ringnes park nærsenter med daglige fasiliteter, som kino, MENY, frisør, Jernia, blomsterbutikk, apotek og treningssenteret SATS. Her finner du også nærmeste bysykkelstativ, som gjør at du enkelt kan forflytte deg hvor som helst rundt i byen.

Det er ikke mange skritt til "hertet" av Grünerløkka hvor du finner det yrende folkelivet, hyggelige gatecaféer, spennende spisesteder, trendy barer, og alt fra de små særegne nisjeforretningene til de store og kjente kjedebutikkene. Fra Løkka har du dessuten også gangavstand til Sagene og Torshov, Alexander Kiellands plass og St.Hanshaugen, sentrum og Youngstorget. Løkka-livet er synonymt med turer i de mange flotte parkene, og nærområdet bringer deg gjennom et mangfold av bydelens særpregede grønne lunger, som f.eks Birkelunden (hvor det arrangeres loppemarked hver søndag), Olaf Ryes Plass, Sofienbergparken og Iladalen.

Noen få hundre meter unna finner du flere av Grünerløkkas mest populære spisesteder som for eksempel ekte fransk brasserie-følelse på Le Benjamin, uteserveringen på Parkteateret, deilig italiensk på Trattoria Popolare eller eksotisk ramen på Hrimnir. Himmelsk pizza på Villa Paradiso, spicy meksikansk på Tijuana, legendarisk tapas på Delicatessen og saftige burgere Munchies - bare for å nevne noe, her finnes altså noe for enhver!

Det upåklagelige kollektivtilbudet i nærområdet gjør også at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen. Noen få hundre meter unna finner du trikk (linje 11, 12 og 18) og buss nr. 21, samt nattbuss og flybussen. Buss nr. 30 går rett utenfor døra, rett til sentrum og videre helt til Bygdøy. I tillegg går den opp til Nydalen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

TG2: Vinduer:

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer. Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1994 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Vindu på stue er noe tregt å lukke. Det er observert ornamenter i glass på stue og soverom. Dette er kun en gass lekkasje i folien mot glasset. Isoleringsevne blir ikke redusert av dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG2: Dører

Entredør i profilert utforming med B-30/ 38db klassifisering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Dørblad er vanskelig å lukke helt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørblad har behov for justering, Så slitasje på hengsler unngås.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

TG2: Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Originale tregulv og laminat. Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater belagt med teglstein, panel og plater. Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av panel og plater. Det er stukkatur med rosetter i stue og soverom. Taket i entre er senket med innfelte lys. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 3,03m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert stedvis knirk i gulv konstruksjoner, samt større glipper mellom fotlister og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør på beregnes noe avvik på overflater i eldre bygårder. Om man skal utbedre knirk må gulv tas opp, og undergulv må sjekkes. Utbedring må være opp til ny eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG2: Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: profilerte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør mot soverom har behov for vedlikehold med smøring av hengsler og vridere.

Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

TG2: Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres. Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

TG2: Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1 greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøøl/frysenskap. Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skuffeseksjon under vask er løs pga. slitasje i feste braketter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av innredning bør påberegnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG2: Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse. Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG2: Vannledninger

Rørøpplagg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør på bad, og eldre kobberrør på kjøkken, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Det er egne stoppekraner på kjøkken. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilførselsrør av kobber på kjøkken er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Rørøpplagg på bad er fra 2017 og gis TG1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Det anbefales i tillegg å montere Waterguard/ vannstopper på vanninstallasjoner i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

TG2: Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra installasjoner, rørstammen til leilighet i eldre soilrør. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre avløpsrør bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Avløpsrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

TG2: Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil på bad, ellers tilluftsventiler i vinduer. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen. Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen ventiler tilknyttet soverommene, tilførsel av tilluft må skje via åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder. Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter. Lufting av rommet skjer ved åpning av vindu.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG2: 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. 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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet. Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Beskrivelse: Jeg forstår spørsmålet som at det gjelder våtrommet i min egen leilighet og ikke hele borettslaget. Jeg kjenner ikke til noen feil/skader knyttet til våtrommene i borettslaget. I 2017 ble badet mitt totaloppusset som følge av at det tidligere trakk vann inn i sprekker i flisfugene i og rundt vindusforingen ved dusjing. Dette ble profesjonelt utbedret i forbindelse med oppussingen, og det er etter dette ikke registrert noen problemer.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Badet i leiligheten ble totaloppusset i mars 2017. Arbeidet ble utført av et

profesjonelt firma, som i etterkant utarbeidet en FDV-instruks med detaljert beskrivelse av alt arbeid som ble utført. Denne dokumentasjonen legges ved. Arbeid utført av Norsk Rørservice AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse: I forbindelse med totaloppussing av badet i mars 2017 ble både sluk og tettesjikt fullstendig fornyet. Eksisterende baderomsgulv ble pigget opp, og det ble støpt nytt gulv med fall mot nytt sluk (slukrenne 60 cm med klemring og skruer). På gulvet ble det lagt Protan sveisemembran, og alle vegger ble påført smøremembran. Det ble også installert nytt rør-i-rør-system med fordelerskap og avløp, samt varmekabler og øvrige oppgraderinger iht. dagens våtromsstandard. Arbeidene ble utført av profesjonelle fagfolk og er dokumentert i vedlagt FDV-instruks.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: I 2017 ble badets vann- og avløpssystem renoveret av faglært rørlegger. Dette inkluderte nytt sluk, rør-i-rørinstallasjon med fordelerskap og avstengningsventiler, samt tilkobling av servant, toalett og vaskemaskin. Arbeidet ble utført i henhold til gjeldende forskrifter. Arbeid utført av Norsk Rørservice AS

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

Ja.

Beskrivelse: Bygget er fra slutten av 1800-tallet, og det er kjent at kjelleren har et visst naturlig fuktinnslag. Det anbefales f.eks. ikke å oppbevare klær eller tekstiler der over tid. Utover dette kjenner jeg ikke til konkrete problemer med drenering, fuktinnsig eller skader.

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

Ja.

Beskrivelse: Jeg kjenner til at det har vært noe vann som har kommet fra taket inn til bodområdene på loftet, men ikke i "min" bod så vidt jeg vet. Styret i borettslaget har nylig gjennomført befarings av bodene for å vurdere utbedringer, og det arbeides slik jeg forstår det med å se på hvilke tiltak som må gjøres. Fasadene ble pusset opp høsten 2021 – blant annet med utbedring av flekkpussing, grunning og to strøk maling. Vinduene ble også håndslipt, grunnet og malt.

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

Ja.

Beskrivelse: Leiligheten ligger i en bygård fra slutten av 1800-tallet, og det må derfor påregnes noe skjevhet i gulv og konstruksjon. Jeg har ikke målt eller undersøkt dette i detalj, men regner med at det forekommer noe skjevhet, slik det ofte gjør i eldre

bygårder.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Arbeidet med oppussing av fasadene på bygningen startet høsten 2021. Vinduene ble håndslipt for å fjerne løs maling og sikre en jevn overflate. Deretter ble de behandlet med grunningsolje før de ble påført to strøk med oljemaling for holdbarhet og estetikk. Fasaden ble gjennomgått og det ble utført flekkpussing der det var løs eller dårlig puss. Eventuelle skader i murverket ble reparert, og sårkanter ble primet for å sikre god vedheft. Hele fasadeflatene ble grunnet før det ble malt med to strøk Sto-Lotusan maling. Dette arbeidet har bidratt til å forbedre både byggets utseende og beskyttelse.

Arbeid utført av Wettergren Fasade AS

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

Ja.

Beskrivelse: Det finnes leiligheter innredet på loftet, hvorav én av disse har gjennomført en bruksendring/utbygging i løpet av min eiertid. Eier av denne leiligheten kjøpte opp bodplass for å innrede for et ekstra soverom.

1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Beskrivelse: Denne utbyggingen ble rammesøkt og godkjent hos bygningsmyndighetene, og nå som arbeidet er sluttført foreligger det ferdigattest for dette arbeidet.

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

Ja.

Beskrivelse: Før oppussing av badet i 2017 ble det utarbeidet en skaderapport av badet i desember 2016 av Gjensidige etter forespørsel til forsikringsselskapet for borettslagets forsikring. Rapporten dokumenterte at våtrommet var utett, med fuktinntrengning i flisfuger rundt vindusforingen som førte til fuktskader i yttervegg av teglstein og ned i underliggende bad. Rapporten dannet grunnlag for oppussingsarbeidet som ble gjennomført i 2017. Utover dette kjenner jeg ikke til noen andre skaderapporter, tilstandsvurderinger eller utførte målinger.

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

Ja.

Beskrivelse: Det har tidvis vært observert mus og/eller rotter i fellesarealene som loft og kjeller. Vaktmester har lagt ut feller for å kontrollere dette. Jeg har ikke opplevd

skadedyrproblemer i min egen leilighet.

Jeg har bodd i leiligheten siden 2015 og har trivdes godt i både leiligheten og borettslaget. Det har vært gjort vedlikeholdsarbeider i leiligheten (totaloppussing av bad i 2017) og i bygget (som fasadeoppussing i 2021). Felles terrasse i bakgården ble etablert i løpet av min botid her, og er et veldig hyggelig uteområde. Styret som sitter nå er både oppegående og engasjert, og det er god oppfølging av felles vedlikehold og eventuelle saker. Jeg har svart ærlig og så godt jeg kan i egenerklæringen, men det er alltid mulig at noe kan være ukjent for meg.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entre, lys stue, romslig kjøkken, nyere bad og soverom av god størrelse. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 8,4m² samt en loftsbod med gulvareal på 4,5m² og skråtak mot gulv. Målbart areal i loftsbod = 3,5 m², målbart areal i kjellerbod = 0 m² pga. lav takhøyde (1,87m).

Standard

Entré:

Det er felles inngangsparti for leilighetene i bygget. Fra det felles inngangspartiet tar du trappene direkte opp til leilighetens inngangsdør. Her kommer du til en lys og innbydende entré. Det er god plass til å henge fra seg ytterplag, samt sette fra seg skoene. I enden av gangen er det tilgang til praktisk innebod med hyllesystem med gode oppbevaringsmuligheter.

Stue:

Fra leilighetens entré har du direkte adkomst til leilighetens stue. Det er god plass til både sofagruppe og lite spisebord. Det er store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt god takhøyde som gir en god romfølelse. I tillegg er det nydelig stukkatur og rosett i taket!

Kjøkken:

Leiligheten har kjøkken og stue hver for seg. Kjøkkenet er fra IKEA og har godt med skap- og benkeplass. Det er plass til stort spisebord i forbindelse med kjøkkenet. Innredningen er hvit, høyglans med integrert komfyr/platetopp, kjøl/frys, mikro og oppvaskmaskin. Kjøl/frys medfølger ikke salget.

Soverom:

Soverommet er lyst og luftig og vender mot sidegate. Det er plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Her ligger alt til rette for en god natts søvn. Garderobeskap med gode oppbevaringsmuligheter.

Bad:

Delikat bad fra 2017 med varmekabel i gulv som sørger for ekstra komfort i hverdagen. Baderomsinnredningen består av dusjnise, servant med underskap, speilskap, vegghengt wc og opplegg for vaskemaskin. Glassbyggesteiner/vindu i dusjsone.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Medfølger ikke:

- Vaskemaskinen
- Kjøleskap og fryser
- Klesskapet og kommoden på soverommet følger ikke med.
- De tre vegghyllene inne i stuen
- Lysekroner på soverom og i stue

Hvitevarer

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

Hvitevarer som medfølger: Stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp samt oppvaskmaskin.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor om kabel-tv og bredbånd.

Parkering

Beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

82870226

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Intervju med selgeren:

Jeg kjøpte leiligheten i 2015 og har dermed bodd i denne i snart 10 år, og de siste 7 årene har jeg bodd her sammen med kjæresten min og katten vår. Det at vi har blitt boende så lenge sier egentlig det meste – vi har trivdes utrolig godt her. Jeg har sittet i styret i borettslaget i flere år, og kjenner både naboene og området godt. Det er et hjem som har vært trygt, lunt og sosialt, og som vi kommer til å savne.

Hvorfor valgte du akkurat denne leiligheten?

Det som avgjorde valget, var først og fremst beliggenheten – det er sjelden man finner noe som både er rolig og samtidig ligger midt på Løkka, og i tillegg litt tilbaketrukket fra trikken. Jeg falt også for den klassiske sjarmen med god takhøyde, den gjennomgående planløsningen som gir herlig lys og mulighet for krysslufting, og ikke minst den nydelige utsikten mot grønne områder på begge sider – nesten helt uten innsyn.

Hva har du likt best med boligen – og hva kommer du til å savne?

Jeg er veldig glad i det store kjøkkenet – det er der man ender opp med å henge når vi har hatt hjemmefester, og det føles som et naturlig og sosialt samlingspunkt. Jeg liker også at kjøkkenet er avskilt fra stuen – det gir en god romfølelse og gjør det lett å holde orden når man har besøk. Leiligheten har en planløsning som fungerer veldig

godt i hverdagen, med mye dagslys og vinduer på begge sider.

Det jeg kommer til å savne aller mest er nok nærheten til alt som skjer – det å kunne gå rett ut på Løkka til Bondens marked, kaféer, gode restauranter og Akerselva. Det er et område som har alt, men som likevel føles rolig og avslappet.

Hvordan vil du beskrive området?

Området her rundt Birkelunden er superhyggelig. Det er overraskende stille til å være så sentralt, og det er kort vei til alt – enten man skal på kino, kjøpe fersk bakst, handle mat, eller bare tusle i parken. Det er også kort vei til fine badeplasser som Nydalen og Frysja – vi har elsket å sykle opp dit på varme sommerdager.

Det er lite utleie i bygget, og det skaper et godt og stabilt bomiljø. De fleste kjenner hverandre, og det er alltid godt oppmøte på dugnader. Vi har også opplevd at det er flere som har dyr, og det har alltid vært rom for at katten vår kunne leve fritt og trygt.

Hva er grunnen til at dere selger nå?

Vi venter barn og trenger litt mer plass og et ekstra soverom. Det er med blandede følelser vi selger – vi har hatt det utrolig fint her, og dette har vært et hjem vi virkelig har vært glade i.

Hvordan er det å bo her gjennom de ulike årstidene?

Leiligheten er lun og god om vinteren, og sval og behagelig om sommeren – spesielt fordi den er gjennomgående og har god lufting selv om det bare er naturlig lufting. På våren og høsten er det ekstra fint her, med masse dagslys og utsyn mot oransje trær og fuglekvisper fra parken like ved. Hele området rundt forandrer karakter med årstidene, og det gir en fin variasjon.

Hvordan er strømforbruket?

Strømforbruket har vært jevnt og overkommelig. Vi har hatt bevisst forbruk og opplever at leiligheten holder greit på varmen. Her er noen eksempler på strømregningene våre det siste året:

- Juni 2025: ca. 750 kr
- April 2025: ca. 1.170 kr
- Februar 2025: ca. 1.770 kr
- September 2024: ca. 495 kr
- Juli 2024: ca. 515 kr

Strømforbruket vil selvfølgelig variere med sesong, men generelt har vi hatt et moderat forbruk uten at det har gått utover komforten.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Vi har ikke bil selv, så vi har ikke brukt parkeringsmuligheter i nærområdet. Det finnes gateparkering, og for de som har bil finnes det også løsninger i området – men det har ikke vært aktuelt for oss.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord:

Masse dagslys, klassisk og lun.

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner og gulvvarme på badet.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 243 406

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 973 623

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

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

Eiendomsskatt:

Det er eiendomsskatt i Oslo. Skattesatsen er:

- 2,35 promille for boliger og fritidsboliger
- 3,7 promille for alle andre eiendommer som tomter og næringseiendom

Bunnfradrag:

- Boliger og fritidsboliger får et bunnfradrag på inntil 4,7 millioner kroner for selvstendige boenheter som ikke brukes til næringsvirksomhet.

Eiendomsskatten beregnes ut fra eiendomsskattegrunnlaget.

For boliger med boligverdi fra Skatteetaten er eiendomsskattegrunnlaget 70 prosent av boligverdien.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 4 498,- pr. mnd.

Hrav:

-Felleskostnader: 2 700,-

-Renter: 41,-

-Renter og avdrag: 611,-

-Trappevasktillegg: 125,-

-Kabel-TV-avgift: 299,-

-Avdrag: 722,-

I felleskostnadene inngår varmtvann, kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

Felleskostnader etter nedbetalt fellesgjeld (fra 01.10.2026) er kr. 3 735,-. Informasjon gitt av forretningsfører, det tas forbehold om endringer.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 498

Andel Fellesgjeld

Kr 112 130

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.07.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånummer: 114059165, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.07.2025: 4.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 04.07.2025: 373 404

Andel av saldo: 11 046

Første termin/første avdrag: 20.12.2018 (siste termin 20.09.2026)

Lånenummer: 16366076364, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.07.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 108
Saldo per 04.07.2025: 2 832 290
Andel av saldo: 101 084
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.06.2052)

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 2 799

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Toftesg 32 Borettslaget

Organisasjonsnummer

943513082

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Andelen er en del av Borettslaget Toftesgt 32 (org.nr. 943 513 082), bestående av totalt 19 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr 343 798,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 68 034,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om rengjøring og vaktmestertjenester. Vaktmestertjenester utføres av vaktmester Thomas Vandraas.

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Borettslaget har avtale med Telenor om Kabel-TV og bredbånd.

Styret har hatt fokus på: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, dugnad mm.

Saker fra årets generalforsamling:

Vi har hatt besøk av taktekker for kontroll av taket i forbindelse med en lekkasje som har blitt oppdaget i en av bodene. Vi samler inn flere tilbud og her kommer mer info etterhvert.

Styret har også til hensikt å ha kontroll for å legge vedlikeholdsplan. Dette vil styrke styrets evne til å prioritere mellom utbedringsarbeid og gjøre arbeid mer forutsigbart for beboerne.

Vedtak:

Sak ble tatt til orientering.

Vedtektene ble sist oppdatert i 2006, da trolig etter mal fra Huseierne. Styret foreslår endring av vedtektene til den nye malen fra Huseierne for å sikre at vi holder oss oppdatert med gjeldende lovverk for borettslag. Det vises til vedlegg til innkallingen. Forslaget krever 2/3-flertall. I den forbindelse ble det også informert om at styret planlegger å kartlegge hvilke andeler som leies ut, samt få oversikt over leietakere i borettslaget. Formålet med dette er blant annet å ivareta krav i brannforskrifter og sikre at styrets godkjenningsrett av leietakere etterleves.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Innføring av ordensregler:

Styret foreslår opprettelse av ordensregler for borettslaget. Disse vil publiseres på Facebook for diskusjon før de blir innført.

Vedtak:

Sak ble tatt til orientering.

Informasjon fra styreleder pr. 19.06.25:

Vedrørende tak skal det vurderes om borettslaget skal utføre en taktekking eller rehabilitere hele taket, dette er enda ikke vurdert og skal vurderes løpende etter vurdering av fagkyndig er mottatt.

Det skal innhentes en vedlikeholdsplan, ut i fra den skal styret vurdere hva som skal gjøres fremover og når. Vedlikeholdsplanen er ikke vedtatt. Per nå prioriterer styret å finne ut hva som bør prioriteres fremover, i følge styreleder er dette et pågående

arbeid.

Det må forventes økning av felleskostnad og gjeld i forbindelse med prosjektet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån 114059165 er særfordelt uten IN-ordning.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

Laget har forkjøpsrett for andelseierne.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er i utgangspunktet ikke tillatt. I følge selger og styreleder er det flere i borettslaget som har blant annet hund og katt.

Kontakt megler for mer informasjon vedrørende potensielt dyrehold!

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 535 i Oslo kommune. Andelsnr. 13 i Toftesg 32
Borettslaget med orgnr. 943513082

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/535:

15.02.1894 - Dokumentnr: 990910 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

12.07.1960 - Dokumentnr: 511911 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

23.07.1993 - Dokumentnr: 33481 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:1 - 12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:1 - 10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:304
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:1 - 25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:1 - 16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:534 Snr:1 - 4
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Slettes kun med samtykke fra direktør fra etat for eiendom
og utbygging, Oslo kommune.

24.05.2006 - Dokumentnr: 248875 - Fredningsvedtak

Kongelig resolusjon om fredning av Birkelunden kulturmiljø, Oslo kommune. vedtatt av Riksantikvaren 21. August 1997
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1894 - Dokumentnr: 900025 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SCHLEPPEGRELLSGT 15B - UTGÅTT

27.12.1989 - Dokumentnr: 91730 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:1 - 10
Best. om rett til bruk av del av d.e, parkering,
vedlikehold, utbedring m.v.Videre rett til anlegg og
vedlikehold av tekniske ledn. på d.e. Fl. best. Kan ikke
slettes uten samtykke fra boligdir./ Oslo kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1989 - Dokumentnr: 91730 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:1 - 10
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:228 BNR:302
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1995 - Dokumentnr: 67222 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:1 - 16
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Best. om utbedring
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir. for
Etat for eiendom og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2004 - Dokumentnr: 58198 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:304
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt følgende:

-Vaaningshus - Exdok (attestert) - 1897
-Ombygg alle etg, boliger på loft, balkonger mm - Sluttnotat (henlagt uten ferdigattest)
-Ombygg alle etg, boliger på loft, balkonger mm - Brukstillatelse - 1996
-Ombygg alle etg, boliger på loft, balkonger mm - Sluttnotat (henlagt uten ferdigattest) - 2003
-Garasje - Ferdigattest - 1963
-Utvidelse av loftsleilighet - Ferdigattest - 2018

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger og de stemmer med dagens bruk.

Bygningen er fredet etter forskrift om fredning av Birkelunden kulturmiljø, jf FOR-2006-04-28-442.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg ihht. reguleringsplan S-2255.

Pågående plansaker i området:

Saksnr. 202315257

Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Sakstype: Detaljregulering

Borettslaget har mottatt nabovarsel. Gjelder Schleppegrells gate 9 A - Bruksendring.

Saksnummer 202554451 - Byggesak

Schleppegrells gate 9 A - Bruksendring.

Det søkes om å bruke bakgårds bygningen i Schleppegrells gate 9 A (Toftes gate 30) fra næring til bolig. Endringer er kun i interiør, ingen endringer i eksteriør. Søknad om disp. fra plan og bygningsloven paragraf 29-4 andre ledd om avstand fra nabogrensen. Ved nabosamtykke trengs det ikke søkes om disp. fra kommunen.

Adgang til utleie

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Legalpant

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

eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 100 000 (Prisantydning)

112 130 (Andel av fellesgjeld)

5 212 130 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 221 692 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 229 592 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 232 392 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistås av

Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

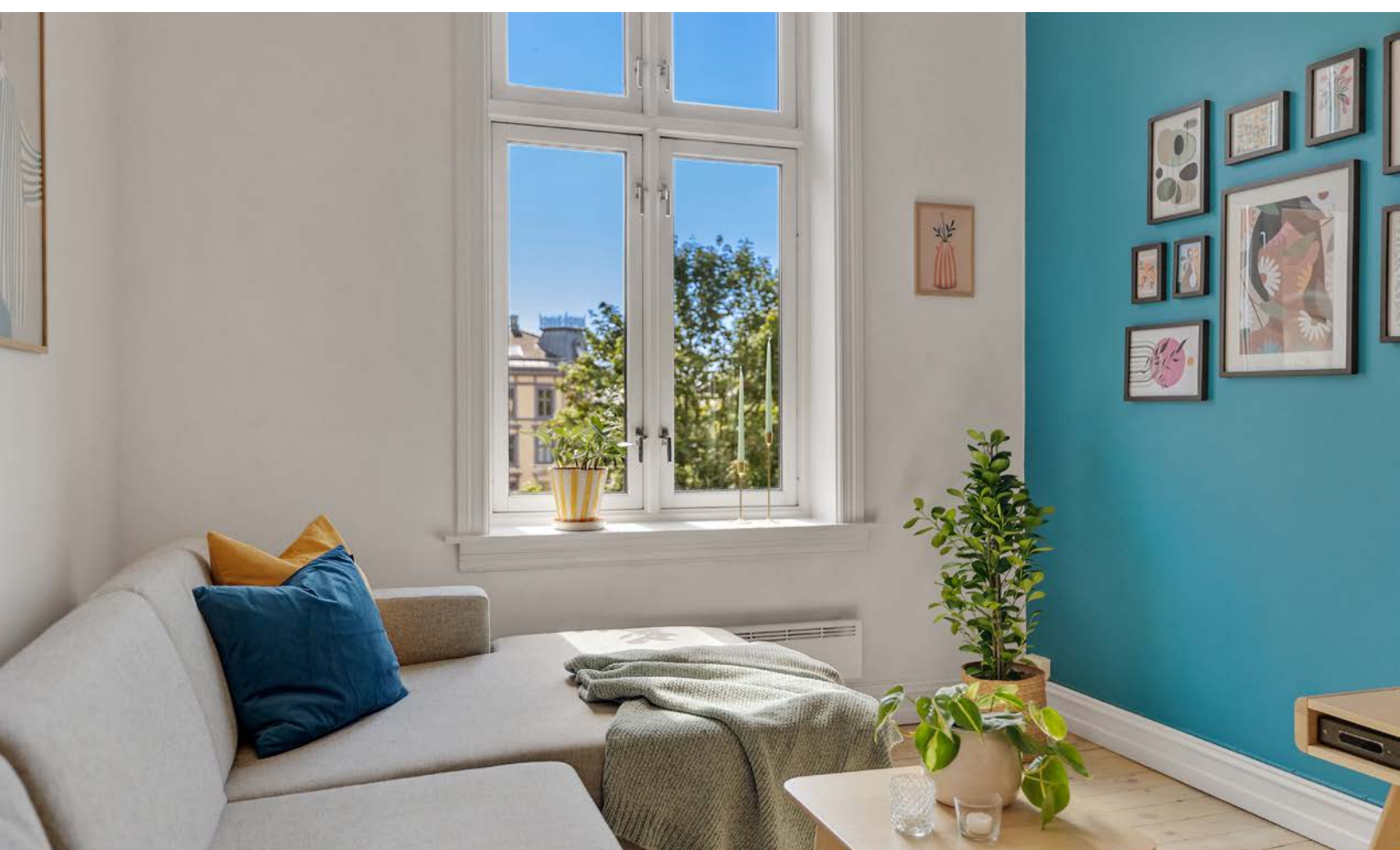
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

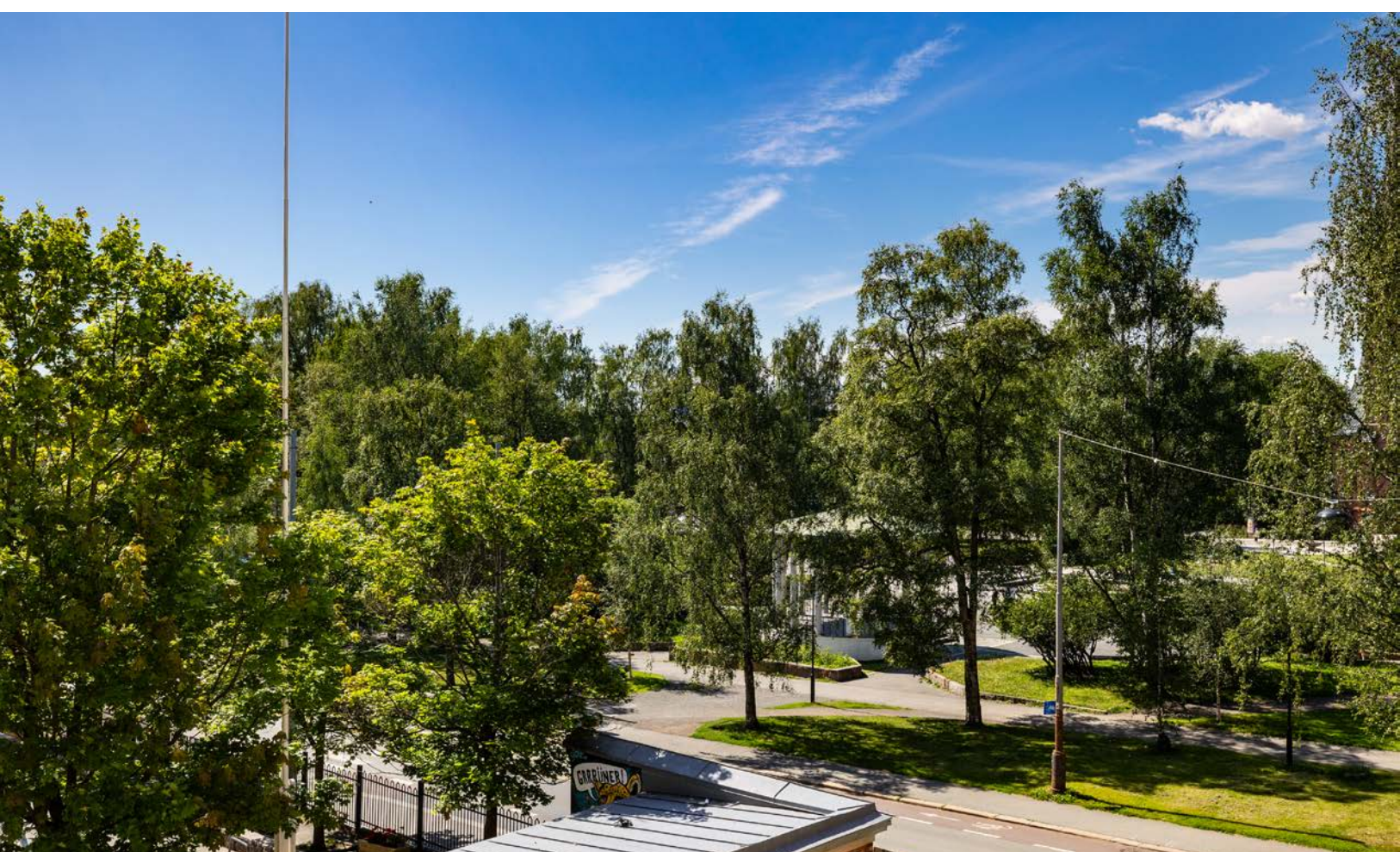
Salgsoppgavedato

28.07.2025

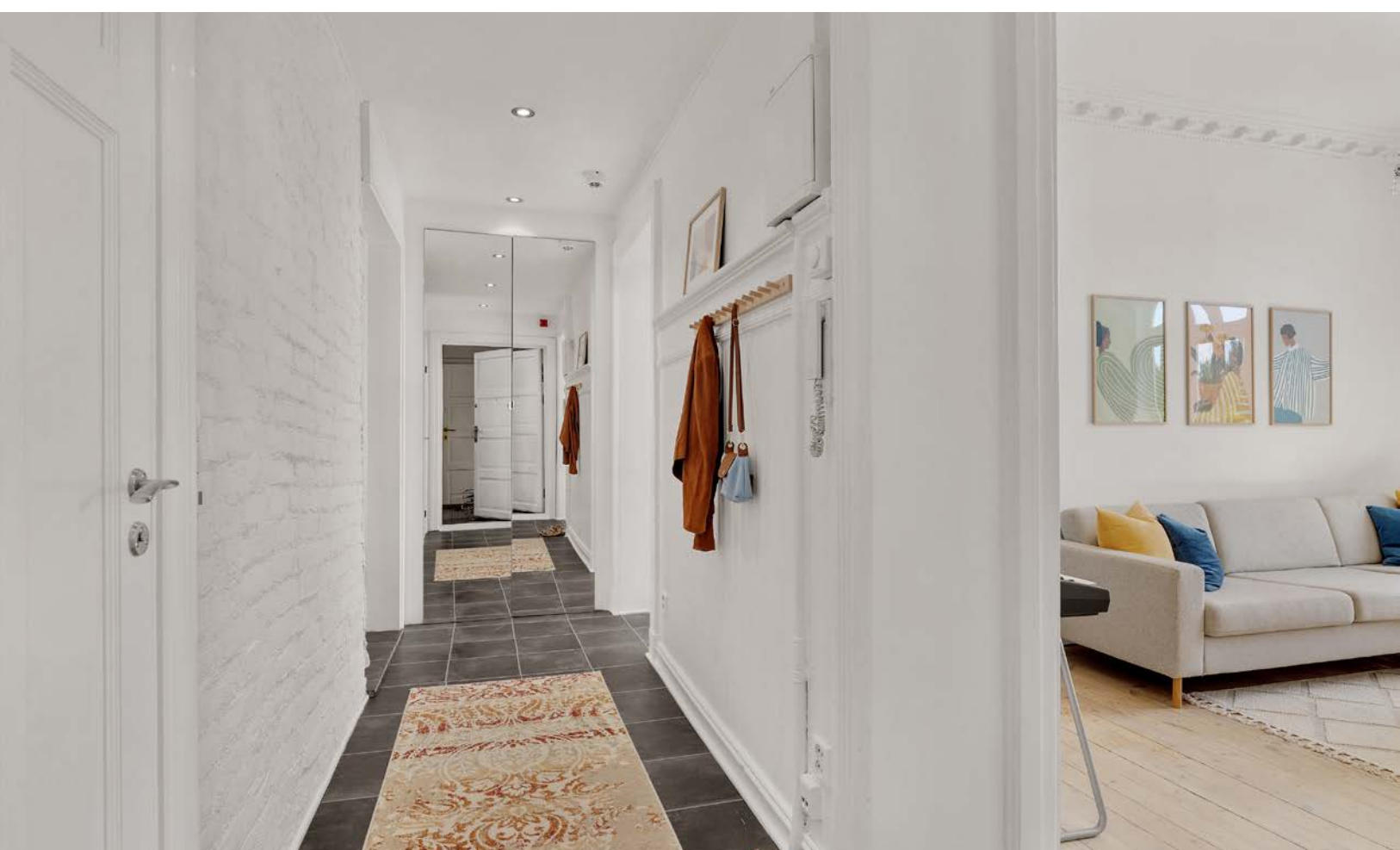


































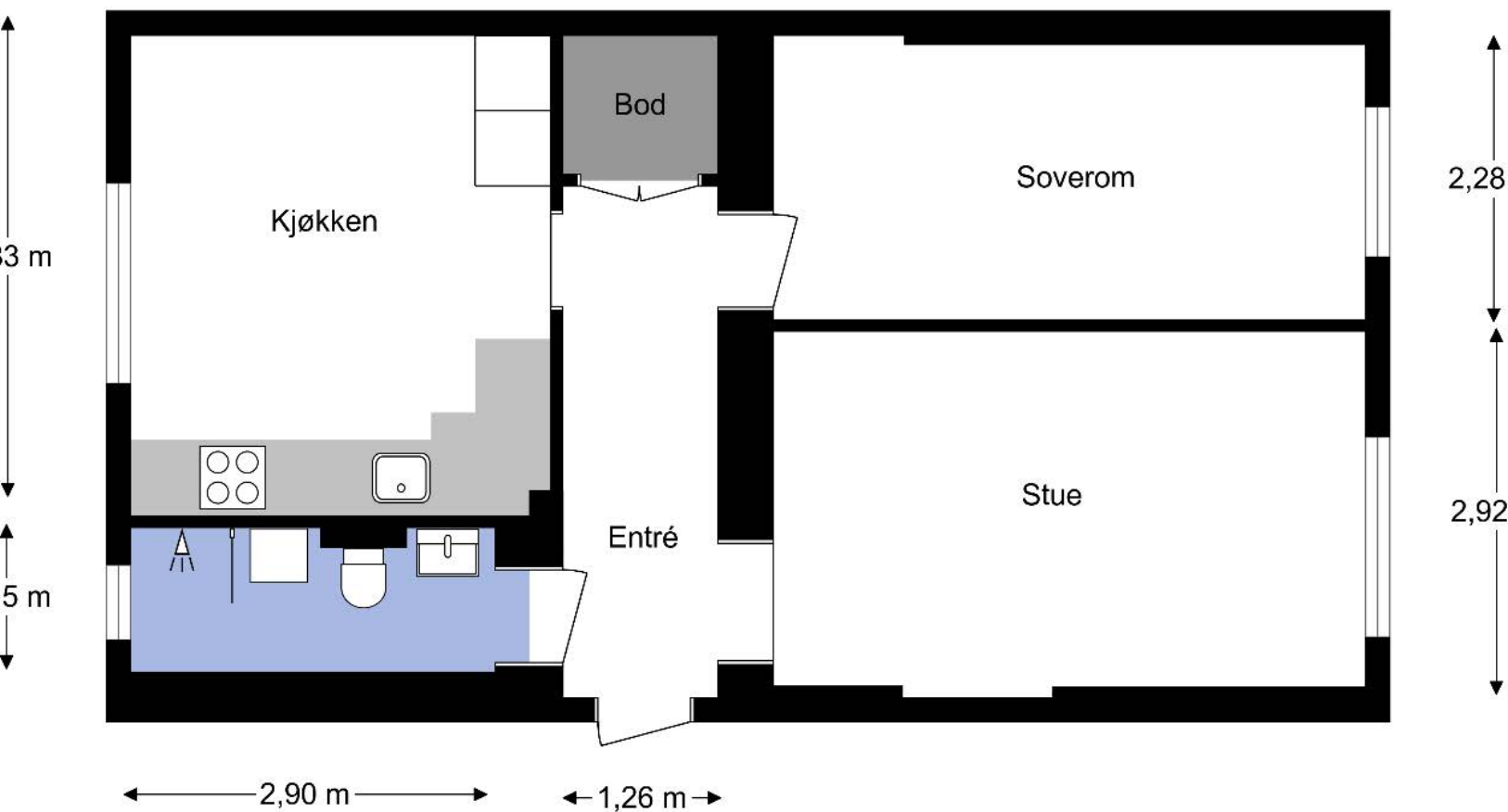








← 3,35 m → ← 1,23 m → ← 4,73 m →



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250198	
Selger 1 navn	
Lene Tajana Thomassen Dybwad	
Gateadresse	
Tofes gate 32	
Poststed	Postnr
OSLO	0556
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige ASA
Polise/avtalnr.	82870226

Document reference: 1008250198

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

Beskrivelse

Jeg forstår spørsmålet som at det gjelder våtrommet i min egen leilighet og ikke hele borettslaget. Jeg kjenner ikke til noen feil/skader knyttet til våtrommene i borettslaget. I 2017 ble badet mitt totaloppusset som følge av at det tidligere trakk vann inn i sprekker i flisfugene i og rundt vindusforingen ved dusjing. Dette ble profesjonelt utbedret i forbindelse med oppussingen, og det er etter dette ikke registrert noen problemer.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet i leiligheten ble totaloppusset i mars 2017. Arbeidet ble utført av et profesjonelt firma, som i etterkant utarbeidet en FDV-instruks med detaljert beskrivelse av alt arbeid som ble utført. Denne dokumentasjonen legges ved.

Arbeid utført av

Norsk Rørservice AS

Filer

[FDV Bad \(og kvitteringer samt kontrakt\).pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med totaloppussing av badet i mars 2017 ble både sluk og tettesjikt fullstendig fornyet. Eksisterende baderomsgulv ble pigget opp, og det ble støpt nytt gulv med fall mot nytt sluk (slukrenne 60 cm med klemring og skruer). På gulvet ble det lagt Protan sveisemembran, og alle vegger ble påført smøremembran. Det ble også installert nytt rør-i-rør-system med fordelerskap og avløp, samt varmekabler og øvrige oppgraderinger iht. dagens våtromsstandard. Arbeidene ble utført av profesjonelle fagfolk og er dokumentert i vedlagt FDV-instruks.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I 2017 ble badets vann- og avløpssystem renoveret av faglært rørlegger. Dette inkluderte nytt sluk, rør-i-rør-installasjon med fordelerskap og avstengningsventiler, samt tilkobling av servant, toalett og vaskemaskin. Arbeidet ble utført i henhold til gjeldende forskrifter.

Arbeid utført av

Norsk Rørservice AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget er fra slutten av 1800-tallet, og det er kjent at kjelleren har et visst naturlig fuktinnslag. Det anbefales f.eks. ikke å oppbevare klær eller tekstiler der over tid. Utover dette kjenner jeg ikke til konkrete problemer med drenering, fuktinnsig eller skader.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg kjenner til at det har vært noe vann som har kommet fra taket inn til bodområdene på loftet, men ikke i "min" bod så vidt jeg vet. Styret i borettslaget har nylig gjennomført befaringsavbodene for å vurdere utbedringer, og det arbeides slik jeg forstår det med å se på hvilke tiltak som må gjøres. Fasadene ble pusset opp høsten 2021 – blant annet med utbedring av flekkpussing, grunning og to strøk maling. Vinduene ble også håndslipet, grunnet og malt.

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

Leiligheten ligger i en bygård fra slutten av 1800-tallet, og det må derfor påregnes noe skjevhet i gulv og konstruksjon. Jeg har ikke målt eller undersøkt dette i detalj, men regner med at det forekommer noe skjevhet, slik det ofte gjør i eldre bygårder.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeidet med oppussing av fasadene på bygningen startet høsten 2021. Vinduene ble håndslipet for å fjerne løs maling og sikre en jevn overflate. Deretter ble de behandlet med grunningsolje før de ble påført to strøk med oljemaling for holdbarhet og estetikk. Fasaden ble gjennomgått og det ble utført flekkpussing der det var løs eller dårlig puss. Eventuelle skader i murverket ble reparert, og sårkanter ble primet for å sikre god vedheft. Hele fasadeflatene ble grunnet før det ble malt med to strøk Sto-Lotusan maling. Dette arbeidet har bidratt til å forbedre både byggets utseende og beskyttelse.

Arbeid utført av

Wettergren Fasade AS

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

Det finnes leiligheter innredet på loftet, hvorav én av disse har gjennomført en bruksendring/utbygging i løpet av min eiertid. Eier av denne leiligheten kjøpte opp bodplass for å innrede for et ekstra soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Denne utbyggingen ble rammesøkt og godkjent hos bygningsmyndighetene, og nå som arbeidet er sluttført foreligger det ferdigattest for dette arbeidet.

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

Document reference: 1008250198

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Før oppussing av badet i 2017 ble det utarbeidet en skaderapport av badet i desember 2016 av Gjensidige etter forespørsel til forsikringsselskapet for borettslagets forsikring. Rapporten dokumenterte at våtrommet var utett, med fuktinntrengning i flisfuger rundt vindusforingen som førte til fuktskader i yttervegg av teglstein og ned i underliggende bad. Rapporten dannet grunnlag for oppussingsarbeidet som ble gjennomført i 2017. Utover dette kjenner jeg ikke til noen andre skaderapporter, tilstandsvurderinger eller utførte målinger.

Filer

[Skaderapport.pdf](#)

[Utett-våtrom.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidvis vært observert mus og/eller rotter i fellesarealene som loft og kjeller. Vaktmester har lagt ut feller for å kontrollere dette. Jeg har ikke opplevd skadedyrproblemer i min egen leilighet.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250198

Tilleggskommentar

Jeg har bodd i leiligheten siden 2015 og har trivdes godt i både leiligheten og borettslaget. Det har vært gjort vedlikeholdsarbeider i leiligheten (totaloppussing av bad i 2017) og i bygget (som fasadeoppussing i 2021). Felles terrasse i bakgården ble etablert i løpet av min botid her, og er et veldig hyggelig uteområde. Styret som sitter nå er både oppegående og engasjert, og det er god oppfølging av felles vedlikehold og eventuelle saker. Jeg har svart ærlig og så godt jeg kan i egenerklæringen, men det er alltid mulig at noe kan være ukjent for meg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Dybwad	b298ac135a8167581ff5a60 b4cf4a700917f709a	14.07.2025 08:32:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250198

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

Tilstandsrapport

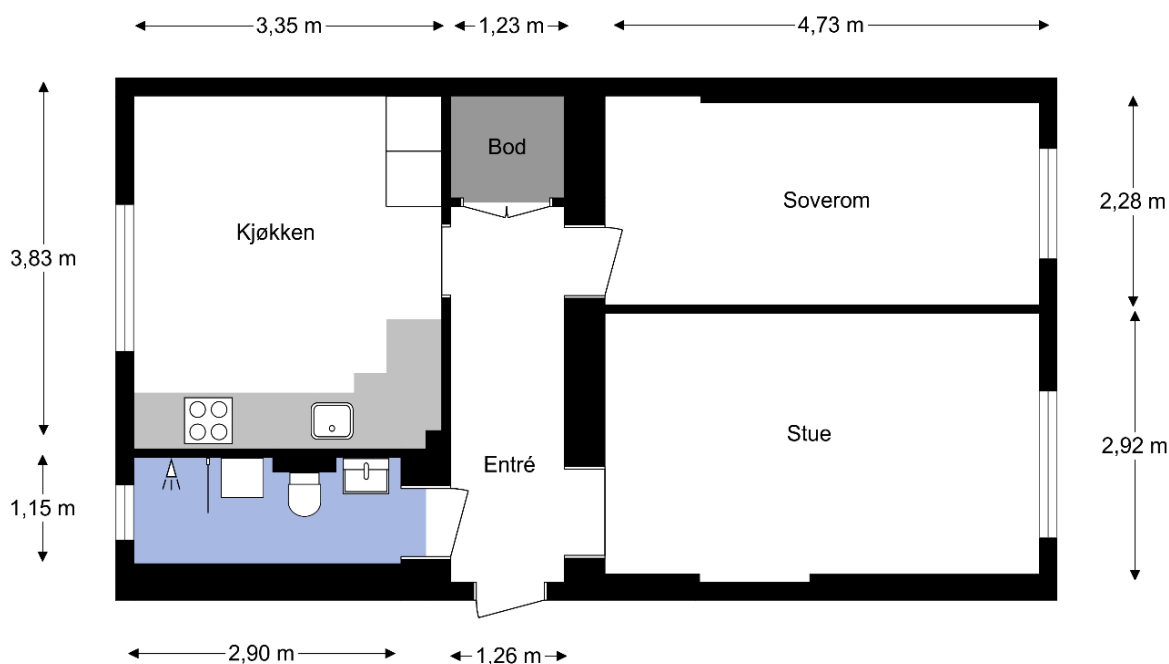
📍 Toftes gate 32, 0556 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 535

Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 07.07.2025

Rapportdato: 17.07.2025

Oppdragsnr.: 11838-25175

Referansenummer: TJ6353

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



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

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.

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

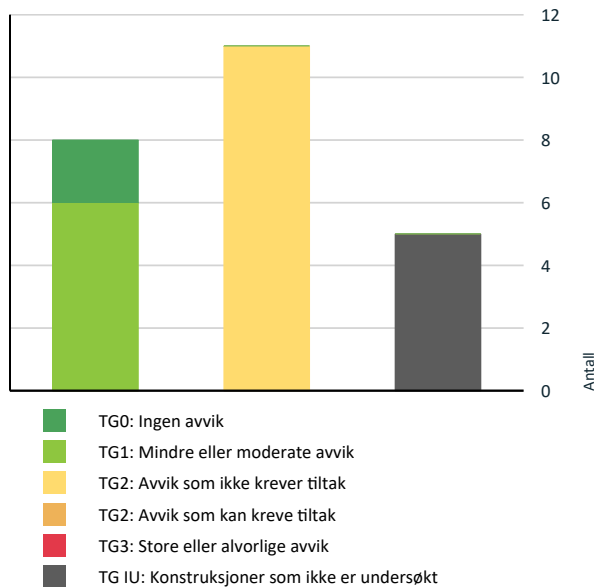
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Det er utført flere endringer med romløsning i leiligheten.
Bod, kjøkken og bad er endret ut i fra originale tegninger.

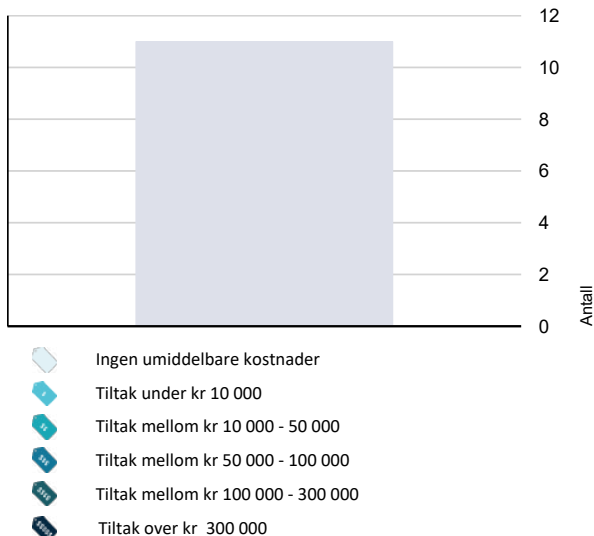
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Toftes gate 32. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK		
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1897

Tilbygg / modernisering

2017 Bad

BADET

Badet ble pusset opp i mars 2017.

Oppussingen ble gjennomført av Norsk Rørservice AS - drevet av Hussein El Haddaoui.

Elektro-arbeidene på badet ble gjennomført av selskapet Proff Elektriker av Said Bousnina.

Tømrer / snekkerarbeider som ble gjennomført på bad:

- Pigging av eksisterende baderomsgulv og av gulv for eksisterende sluk og støpning av nytt sluk.
- Støp med fall mot sluk før membran.
- Legge Protan sveisemembran på gulv.
- Støpning av gulv med fall mot sluk etter avløp og varmekabler lagt over membran.
- Dusjnisje er støpt med nedsenk.
- Vegg mot vindu og i dusj-sonen er rettet opp.
- Alle vegger er smurt med smøremembran.
- Himling er av gips som er sparklet og malt med våtromsmaling.
- Gulv, vegger og kasse for WC er flislagt.
- WC er veggmontert med spalte under.
- Fuging og silikonerings av fliser.

Elektroarbeider som ble gjennomført på bad:

- Varmekabler med termostat.
- 4 stk led-spotter på bad.
- Punkt-innredning.
- Stikk ved speilskap.
- Dobbels stikk vaskemaskin.
- Ny kurs med jordfeilbryter ifra sikringsskap til badlys- og varme.
- Montering og tilkobling av nytt el.
- Flytte dobbel stikk vaskemaskin.

Rørleggerarbeider som ble gjennomført på bad:

- Frakobling og plugging av vann og avløp.
- Levering og montering av 1 nytt sluk med klemring og skruer (Slukrenne 60 cm).
- Avløp for servant og vaskemaskin lagt over membran til sluk.
- Montering av rør-i-rør-system. Det ble brukt 15 mm pex og 25 mm varerør. Fordelerskap ble lagt med drenering til bad. Det ble satt inn fordelere med avstengningsventiler til kaldt vann og varmt vann i fordelerskap. Kaldt vannsrør til dusj, wc, vaskemaskin og servant. Varmt vannsrør til dusj og servant. Disse slisset inn i vegg.
- Montering og tilkobling av baderomsmøbler som servantskap, speil/speilskap, dusjvegg og dusjarmatur.
- Montering av innebygd systerne for wc over flislagt gulv samt tilkobling av vann og avløp til dette.
- Montering av vegghengt toalett samt betjeningsplate.
- Montering av opplegg vaskemaskin samt tilkobling vaskemaskin.

Generelt

Det er gjort mindre arbeider i leiligheten av eieren selv før salg av leiligheten:

- Tredører (innerdører) er delvis pusset ned, sparklet, samt malt 2 strøk med Klassisk hvit.
- Enkelte karmen og lister er malt over.
- Sparkling av enkelte veggpartier samt maling.
- På badet er det malt to lag våtromsmaling i vinduet.
- Dette vinduet ble først vasket grundig med Jotun Malingsvask og fikk tørke før maling.
- Silikonfuger i bunnen av dusjen samt langs det en vegg hjørnet, og silikonfugene i bunnen av vinduet er fjernet.
- Kalk og fett er vasket grundig vekk, tørketid i 48 timer før man la på nye silikonfuger i disse områdene.

UTVENDIG

 Bygning generelt

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i tre.
Saltak i trekonstruksjon dekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer, entrédører).

TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass,
da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.
Vindu på stue er noe tregt å lukke.

Det er observert ornamenter i glass på stue og soverom.
Dette er kun en gass lekkasje i folien mot glasset.
Isoleringsevne blir ikke redusert av dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Entrédør i profilert utforming med B-30/ 38db klassifisering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørblad er vanskelig å lukke helt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørblad har behov for justering. Så slitasje på hengsler unngås.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Tilstandsrapport

Originale tregulv og laminat.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater belagt med teglstein, panel og plater.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Malte flater i alle rom bestående av panel og plater.

Det er stukkatur med rosetter i stue og soverom.

Taket i entre er senket med innfelte lys.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 3,03m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert stedvis knirk i gulv konstruksjoner, samt større glipper mellom fotlister og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør på beregnes noe avvik på overflater i eldre bygårder.

Om man skal utbedre knirk må gulv tas opp, og undergulv må sjekkes.

Utbedring må være opp til ny eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Gulvet er foret opp med trevirke, og belagt med tregulv.

Etasjeskille som er oppforet med tregulv, vil kunne bli påvirket med avvik.

Da trevirke kan fremstå med ujevnheter.

Etasjeskille kan være rett i seg selv i underliggende konstruksjon.

Etasjeskille er ikke tilgjengelig for måling.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.

Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i leiligheten er av type mursteinspipe.

Pipe ble rehabilitert i 2015 i regi av brl.

Eier har ikke benyttet vedovn i sin eiertid.

Takstmann kan ikke vurdere pipe, da den ikke har vært i bruk v nåværende eier.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:

profilerte dørblader i malt utførelse.

Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dør mot soverom har behov for vedlikehold med smøring av hengsler og vridere.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

🔍 TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2017 i følge opplysninger fra dokumentasjon.
Det foreligger FDV-dokumentasjon på oppbygging av badets konstruksjoner.

Badet er bygget etter Tek.10 som sier:

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen.
Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

1) For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

A) Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket.
Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

B) Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjonen.
Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2) I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

A) Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.
Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

B) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt.
Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.
Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater,
veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Det er i følge dokumentasjon lagt banemembran i gulv av type Protan.
Tettesjikt i vegger er belagt med smøremembran av type Mapei Mapegum WPS.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l



Sluk i plast, plassert i dusjnise

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjplass med tilhørende garnityr, servant med underskap,
speilskap, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Tilstandsrapport

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøl/frysenskap.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skuffeseksjon under vask er løs pga. slitasje i feste braketter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av innredning bør påberegnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller

Tilstandsrapport

røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rørapplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør på bad, og eldre kobberør på kjøkken, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Det er egne stoppekraner på kjøkken. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilførselsrør av kobber på kjøkken er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Rørapplegg på bad er fra 2017 og gis TG1.

Konsekvens/tiltak

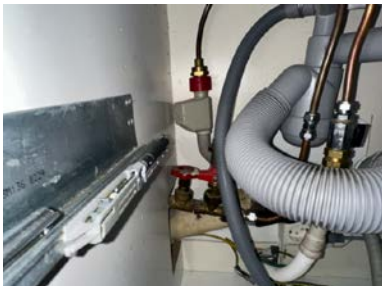
- Tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.

Det anbefales i tillegg å montere Waterguard/vannstopper på vanninstallasjoner i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Eldre vanntilførsel på kjøkken



Stoppekraner plassert på bad



Kursoversikt for rør i samleskap

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra installasjoner, rørstamme til leilighet i eldre soilrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre avløpsrør bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Avløpsrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventil på bad,
ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventiler tilknyttet soverommene, tilførsel av tilluft må skje via åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder. Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

Lufting av rommet skjer ved åpning av vindu.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG IJ Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

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.

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Tilstandsrapport

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

Eier opplyser at pærer i lamper i stue og soverom går noe raskt.

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.

Det er uvisst når hele el-anlegget i leiligheten ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.

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

Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier, det må foreligge full dokumentasjon på anlegget om dette skal bekreftes. Det foreligger dokumentasjon på arbeid som er utført for dagens eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Badet ble oppusset i regi av eier i 2017, det er fremlagt samsvarserklæring fra Proff Elektriker AS.

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?

Ja Opplysninger fra eier:

Ved høy belastning på strømmettet, for eksempel hvis mange elektriske apparater brukes samtidig kan sikringen gå.

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang

Tilstandsrapport

av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som
er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg,
uten fremlagt samsvarserklæring på
hele anlegget.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn,
skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler,
samt manuelt slukkningsutstyr i form av
enten pulverapparat eller brannslange.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

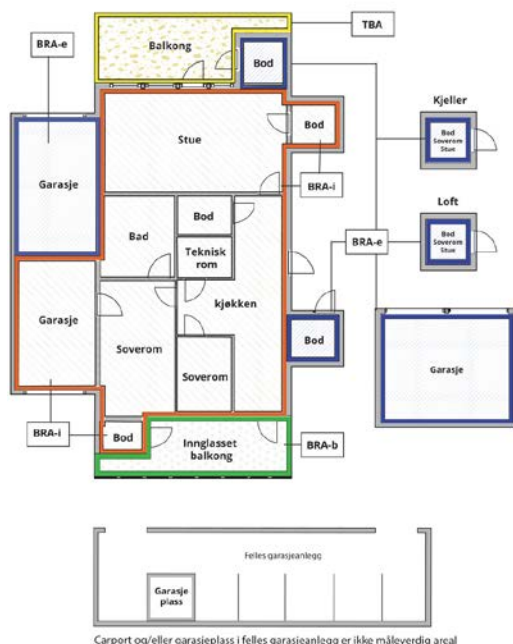
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	52			52	
Loftsbod		4		4	
Kjellerbod					
SUM	52	4			
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue, Bod		
Loftsbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 8,4m², samt en loftsbod med gulvareal på 4,5m² og skråtak mot gulv.
Boder er merket med nr.10.
Målbart areal i loftsbod = 3,5 m²,
målbart areal i kjellerbod = 0 m² pga. lav takhøyde (1,87m).
Bod arealer utgjør til sammen 4 m² BRA-E.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnert i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Det er utført flere endringer med romløsning i leiligheten.
Bod, kjøkken og bad er endret ut i fra originale tegninger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	50	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	535		0	578.8 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Toftes gate 32

Hjemmelshaver

Lene Tajana Thomassen Dybwad

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TOFTESG 32 BORETTSLAGET	943513082		OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS	Dybwad Lene Tajana Thomassen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 3. etasje, og fremstår med: laminat og tregulv samt malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en bod på loft. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	09.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Nabovarsel plan og bygg	10.07.2025		Gjennomgått	7	Nei
Megleropplysninger	10.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Boligopplysninger	10.07.2025		Gjennomgått	3	Nei
Vedtekter	10.07.2025		Gjennomgått	8	Nei
Årsmelding 2025	10.07.2025		Gjennomgått	46	Nei
Ferdigattest wc	10.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest av bad	10.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillatelse plan og bygningsetaten	10.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Våningshus dokument	10.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegning	10.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegning	10.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Sjekkliste for avslutning av byggesaker etter gammel lov og meldinger	10.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	10.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
FDV-instruks	14.07.2025		Gjennomgått	6	Nei
EI-dokumentasjon	14.07.2025		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.07.2025	
2	17.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/TJ6353>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 04.07.25 Side 1 av 3



Borettslaget Toftesgt 32	Vår ref.:	241/10011	Fødselsdato eier:	16.12.1990
TOFTES GATE 32 B	Type:	Frittstående borettslag		
0556 OSLO	Eiere:	Lene Tajana Thomassen Dybwad		
Organisasjonsnr:	943 513 082	Andelsnr:	13	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 498

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	41
	Renter og avdrag	611
	Felleskostnader	2 700
	Trappevasktillegg	125
	Kabel-TV-avgift	299
	avdrag	722

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.10.2026	Tot. utg. i kr.:	3 735
Felleskostnader:	Renter	(41,00 i Sep. 26)	0
	Renter og avdrag		611
	Felleskostnader		2 700
	Trappevasktillegg		125
	Kabel-TV-avgift		299
	avdrag	(722,00 i Sep. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	112 130	Gjeld siste årsoppg.	117 159
Klient ajourf. lån:	3 205 693,58	Klient gj. s. årsoppg.	3 371 165

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114059165, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.07.2025: 4.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 04.07.2025: 373 404

Andel av saldo: 11 046

Første termin/første avdrag: 20.12.2018 (siste termin 20.09.2026)

Lånenummer: 16366076364, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.07.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 108

Saldo per 04.07.2025: 2 832 290

Andel av saldo: 101 084

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.06.2052)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Thor Tjomsland

Adresse: Toftes gate 32

Postnr/-sted: 0556 OSLO

E-post: N/A

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 04.07.25 Side 2 av 3



Borettslaget Toftesgt 32	Vår ref.:	241/10011	Fødselsdato eier:	16.12.1990
TOFTES GATE 32 B	Type:	Frittstående borettslag		
0556 OSLO	Eiere:	Lene Tajana Thomassen Dybwad		
Organisasjonsnr: 943 513 082				

5: Restanse felleskostnader pr. 04.07.2025

Utestående saldo:	117		
Felleskostnader:	0	Restanse:	117
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0
Andre krav:	117		

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	117 159	Andre inntekter:	540
Annen formue:	2 799	Utgifter:	6 848		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	164 400
Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	13

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1994
Gårds/bruksnr: 228/535
Bygningstype: Uspesifisert
Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er fredet etter forskrift om fredning av Birkelunden kulturmiljø, jf FOR-2006-04-28-442.

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82870226
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1994	Første innflytting:	01.01.1994	SSBnr:	H0302
Etasje:	B3V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	241-049	P-rom	52
Ansienhetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

EIENDOMMEN

Tomten er eiet.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE

Borettslaget har inngått avtale med vaktmester Thomas Vandraas. Vaktmester er tilgjengelig minst 2 timer hver uke. Vedtatt i generalforsamling 2024.

Borettslaget har en ansatt iht. avtale om rengjøring.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

NØKLER OG SKILT

Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles hos R. Bergersen Sikkerhet og Design i Trondheimsveien via styreleder.

FELLESKOSTNADER

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

VEDLIKEHOLD

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

KABEL-TV OG BREDBÅND

Borettslaget har avtale med Telenor om kabel-tv og bredbånd.

FORKJØPSRETT

Laget har forkjøpsrett for andelseierne.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 04.07.25 Side 3 av 3



Borettslaget Toftesgt 32	Vår ref.:	241/10011	Fødselsdato eier:	16.12.1990
TOFTES GATE 32 B	Type:	Frittstående borettslag		
0556 OSLO	Eiere:	Lene Tajana Thomassen Dybwad		

Organisasjonsnr: 943 513 082

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SÆRFORDELT LÅN UTEN IN-ORDNING
Lån 114059165er særfordelt uten IN-ordning.

Annen informasjon:

Borettslaget Toftesgt 32

Generalforsamling 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Onsdag 04.06.2025, kl 19:00

Sted: Teams



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 thor.tjomsland@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Toftesgt 32 onsdag 04.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

[Bli med i møtet nå](#)

Møte-ID: 349 097 019 102 3

Passord: HC9Kv3CX

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Toftesgt 32

Onsdag 04.06.2025, kl 19:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Toftesgt 32

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

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 40 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om brannvernrutinene

Forslag til vedtak: Styret har mottatt rapport og kommer til å foreta nødvendige beslutninger i etterkant av denne.

4.2 Nødvendig vedlikehold

Forslag til vedtak: Vi har hatt besøk av taktekker for kontroll av taket i forbindelse med en lekkasje som har blitt oppdaget i en av bodene. Vi samler inn flere tilbud og her kommer mer info etterhvert.

Styret har også til hensikt å ha kontroll for å legge vedlikeholdsplan. Dette vil styrke styrets evne til å prioritere mellom utbedringsarbeid og gjøre arbeid mer forutsigbart for beboerne.

4.3 Innføring av ordensregler

Forslag til vedtak: Styret foreslår opprettelse av ordensregler for borettslaget. Disse vil publiseres på Facebook for diskusjon før de blir innført.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om oppdatering av vedtekter

Vedtektene ble sist oppdatert i 2006, da trolig etter mal fra Huseierne.

Forslag til vedtak: Styret foreslår endring av vedtektene til den nye malen fra Huseierne for å sikre at vi holder oss oppdatert med gjeldende lovverk for borettslag. Det vises til vedlegg.

Forslaget krever 2/3-flertall.

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmer er ikke på valg.

6.1 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Erik Sandsmark

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 06.05.2025

Styret i Borettslaget Toftesgt 32

Styreleder, Thor Tjomsland
Styremedlem, Morten Heiseldal
Styremedlem, Julia Pflugshaupt Skuland
Styremedlem, Jola Josie McDonald
Varamedlem, Erik Sandsmark

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Toftesgt 32

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

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinær generalforsamling avholdt 26.02.25 har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Thor Tjomsland
Styremedlem, Jola Josie McDonald
Styremedlem, Julia Pflugshaupt Skuland
Styremedlem, Morten Heiseldal
Varamedlem, Erik Sandsmark

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på toftesgate32styre@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 Toftesgt 32

Borettslaget Toftesgt 32 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 943513082. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 19 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om rengjøring og vaktmestertjenester. Vaktmestertjenester utføres av vaktmester Thomas Vandraas.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telenor om Kabel-TV og bredbånd.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, kan bestilles hos Sikkerhet og Design i Trondheimsveien via styreleder.

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 slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

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

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

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 Toftesgt 32, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- Årskontroll med Norsk Brannvern

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Toftesgt 32 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82870226.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2024:

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 6 møter og behandlet 30 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, dugnad mm.

21.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Toftesgt 32

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024





	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 369 539	1 048 083	1 367 034	1 518 878
Sum		1 369 539	1 048 083	1 367 034	1 518 878
Sum		1 369 539	1 048 083	1 367 034	1 518 878
Forretningsførsel og revisjon	2	90 598	86 962	83 600	88 800
Lønn og honorar	3, 4	89 280	55 050	86 868	70 080
Vedlikehold	5	2 249	2 842	113 000	100 000
Eksterne tjenester	6	52 094	7 050	7 300	90 700
Kabel-tv og bredbånd		68 305	67 488	68 172	68 172
Forsikring		130 977	129 127	94 000	116 000
Kommunale avgifter		281 967	241 232	297 000	316 000
Brensel og strøm		73 504	80 035	75 000	76 000
Andre driftsutgifter	7	55 062	56 078	35 000	45 000
Sum		844 036	725 863	859 940	970 752
Driftsresultat før individuell innbetaling		525 503	322 220	507 094	548 126
Driftsresultat etter individuell innbetaling		525 503	322 220	507 094	548 126
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	5 494	5 422	0	0
Rentekostnad	9	196 849	173 455	189 324	180 282
Andre finansposter	10	-9 650	-9 060	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-181 705	-158 973	-189 324	-180 282
Driftsresultat	11	343 798	163 247	317 770	367 844
Budsjettmessige poster					
Avdrag på lån		-319 226	-316 336	-317 770	-334 299
Endring i disponible midler	11	24 572	-153 090	0	33 545

irsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	3 760 364	3 760 364
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		3 760 364	3 760 364
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	13 724
Til gode av forretningsfjører		0	800
Forskuddsbetalte kostnader	12	40 276	32 659
Andre fordringer		0	7 317
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		81 025	28 866
Sum omløpsmidler		121 301	83 366
SUM EIENDELER		3 881 665	3 843 729

j rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	5 700	5 700
Annen egenkapital 1.1		-3 623 651	-3 786 898
i rets resultat	11	343 798	163 247
Sum egenkapital	14	-3 274 153	-3 617 951
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l3 n	15	3 362 451	3 681 677
Borettsinnskudd	16	3 740 100	3 740 100
Sum langsiktig gjeld		7 102 551	7 421 777
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forvaltningsklient		0	751
Leverand3rgjeld		27 848	16 104
Skyldig off. myndigheter		654	497
P3 l3pt l3nn, honorarer og feriepenger		1 688	1 850
P3 l3pne renter		1 687	2 314
P3 l3pne avdrag langsiktig gjeld		8 715	8 371
Annen kortsiktig gjeld		12 675	10 016
Sum kortsiktig gjeld		53 267	39 903
Sum gjeld		7 155 818	7 461 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 881 665	3 843 729

Oslo 31.12.24

Styret i Borettslaget Toftegt 32

Sted: _____, dato: _____

Lene Tajana Thomassen Dybwad
Styreleder

Morten Heiseldal
Styremedlem

J ola J osie McDonald
Styremedlem

J ulia Pflugshaupt Skuland
Styremedlem

Ann Magrit Monhof
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	763 248	508 392	763 268	907 785
3607 Renter og avdrag	204 624	165 816	204 627	205 294
3611 Inntekt trappevask	28 500	28 500	28 500	28 500
3612 Inntekt kabel-tv	68 172	45 372	68 172	68 172
3626 a konto renter som fordelt på	26 460	26 529	26 384	18 884
3627 a konto avdrag som fordelt på	278 535	273 474	276 083	290 243
Sum	1 369 539	1 048 083	1 367 034	1 518 878

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	4 875	4 500	2 600	2 300
Forretningsførerhonorar	62 370	61 452	64 000	64 500
Annen regnskapsføring	23 353	21 010	17 000	22 000
Sum	90 598	86 962	83 600	88 800

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	60 000	30 000	60 000	40 000
Lønn og feriepenger	18 247	18 247	20 100	19 080
Arbeidsgiveravgift	11 033	6 803	6 768	11 000
Sum	89 280	55 050	86 868	70 080

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har en deltidsansatt rengjør, men er ikke pliktig til ³ ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 249	2 279	90 000	100 000
6640 Periodisk vedlikehold	0	0	23 000	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	563	0	0
Sum	2 249	2 842	113 000	100 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	36 919	0	0	65 000
6360 Renhold	0	0	0	10 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	8 125	0	0	8 400
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	7 050	7 050	7 300	7 300
Sum	52 094	7 050	7 300	90 700

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bryker, scanning	0	872	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 850	2 136	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmøte	4 557	8 358	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 841	3 454	0	0
7772 Andre gebyrer	8 500	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	243	2 072	0	0
7790 Andre driftskostnader	33 941	37 195	35 000	45 000
Sum	55 062	56 078	35 000	45 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	5 144	5 422	0	0
8059 Andre renteinntekter	350	0	0	0
Sum	5 494	5 422	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8146 L ³ nenr 1636.60.76364	165 456	144 244	162 940	161 238
8151 L ³ nenr 11405916 5	31 393	29 211	26 384	19 044

Regnskap 2024 Regnskap 2023 Budsjett 2024 Budsjett 2025

Note 9 - Rentekostnader

Sum	196 849	173 455	189 324	180 282
-----	---------	---------	---------	---------

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-9 650	-9 060	0	0
Sum	-9 650	-9 060	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	43 462	196 552
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	343 798	163 247
Avdrag langsiktig lån	-319 226	-316 336
B. i rets endring i disponible midler	24 572	-153 090
C. Disponible midler 31.12	68 034	43 462

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	23 233	14 286
1749 Forskuddsbetalte kostnader	17 043	18 373
Sum	40 276	32 659

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 19 andeler à kr 300.

Note 14 - Egenkapital

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

Note 15 - L³ n

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken
Form ³ l:	Utskifting av vinduer og refinansiering av dagens l ³ n.	
L ³ nenummer:	16366076364	114059165
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022	1996
Rentesats:	5.75 %	4.677 %
Betingelser:		Ref historiske renter 2023
Beregnet innfridd:	30.06.2052	20.09.2026
Opprinnelig l ³ nebelnyp:	2 955 000	4 740 000
L ³ nesaldo 01.01:	2 895 823	794 225
Avdrag i perioden:	41 585	277 297
L ³ nesaldo 31.12:	2 854 238	516 928
Saldo 5 ³ r frem i tid:	2 606 010	0

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 114059165	1	46 249	46 249
	1	38 399	38 399
	1	32 658	32 658
	1	30 744	30 744
	1	29 610	29 610
	1	29 468	29 468
	1	29 256	29 256
	1	28 795	28 795
	1	26 934	26 934
	1	26 509	26 509
	1	26 261	26 261
	1	25 535	25 535
	1	24 861	24 861
	1	23 621	23 621
	1	23 568	23 568
	1	23 461	23 461
	1	19 793	19 793
	1	15 913	15 913
	1	15 292	15 292
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 16366076364	1	209 611	209 611
	3	201 775	605 325
	1	193 939	193 939
	1	180 226	180 226
	1	178 267	178 267
	1	174 349	174 349
	1	172 390	172 390
	1	152 801	152 801
	1	150 842	150 842
	1	133 211	133 211
	1	117 539	117 539

L³ n

1	109 703	109 703
3	101 867	305 601
1	94 031	94 031
1	76 400	76 400

Note 16 - Borettsinnskudd

Sum pantel³ n og borettsinnskudd p³ kr 3.740.100 er sikret med pant i bygninger sum har en bokf³rt verdi p³ kr 3.760.364.

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 760 364
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 760 364
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokf³rt verdi pr.31.12:	3 760 364
Antatt levetid i ³ r :	

Note 18 - Bygninger

Bygningen er oppf³rt i 1897. Stiftelsesdato for borettslaget er 04.03.1987, og anskaffelseskostnaden var kr. 3.760.364. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomf³rt. J fr. note om vedlikehold.

BLÅBERG AS

MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Toftesgt 32

Uavhengig revisors beretning**Konklusjon**

Vi har revidert **Borettslaget Toftesgt 32** som viser et **overskudd på NOK 343 798**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen noter til årsregnskapet og styrets årsberetning, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 14. i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 26. mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

Document ID: b01a7223-7838-4a9f-b127-98037139d89d

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

2025-05-26 12:40:22 UTC+00:00

Steinar Arild Loven



NO BankID - 2b2db15d-0f0c-412b-9f38-0e704bf459bf

Document ID: b01a7223-7838-4a9f-b127-98037f39d89d

VEDLEGG





**Årskontroll
Rapport**

2025

Brannalarmanlegg



BORETTSLAGET TOFTESGATE 32

Objektinformasjon

Norsk Brannvern AS		Kundeinformasjon	
Rapportdato:	19.05.2025	Kontaktperson:	Thor Tjomsland
Ansvarlig utførende:	Odd Magne Ekre	Adresse:	Toftesgate 32
Kompetansenummer:	G24326	Postnummer/sted:	0556 Oslo
Utførende firma:	Norsk Brannvern AS	Telefon:	934 02 668
		E-post:	toftesgate32styre@gmail.com
Kontaktperson Norsk Brannvern:	Svein-Erik Mjøster	Org. nummer:	943 513 082
Kontaktperson telefonnummer:	912 46 326	Kontrolldato:	05.05.2025
Kontaktperson e-post:	svein.erik@norskbrannvern.no	Forrige kontrolldato:	Ny
Kontoradresse:	Bjørnstjerne Bjørnsons gate 92	Antall boenheter:	19
Postnummer/sted:	3044 Drammen	Antall bygg:	1
Telefon:	32 27 35 28	Byggeår:	1897
E-post:	post@norskbrannvern.no		
Org.nr:	920 595 359		
Web:	www.norskbrannvern.no		
Følg oss gjerne på Facebook og Instagram			

Bilder



Bilder over og til venstre viser detektortype som er montert i leiligheter. Komplette enhet, detektorsokkel og detektor fra undersiden. Alle er System Sensor og betegnelsen er 5551E.

2 Feil, 2 Vedlikehold	
Adresse 01.023 (sone 0001)	VEDLIKEHOLD 1/4
Konfigurert enhet ikke funnet (2)	
LEILIGHET LOFT ASV	FEIL 2/4
Adresse 01.009 (sone 0002)	
Ingen/ugyldig svar fra adresse (52)	
LEILIGHET B2H	VEDLIKEHOLD 3/4
Adresse 01.025 (sone 0001)	
Forurenset detektor (60)	
TOFF AV TRAPP A OPPGANG	FEIL 4/4
Strømforsyningsovervåking	
pg nettfel	

Over: Ved ankomst

1 Vedlikehold	
Adresse 01.023 (sone 0001)	VEDLIKEHOLD 1/1
Konfigurert enhet ikke funnet (2)	
LEILIGHET LOFT ASV	

Over: Ved avgang og etter tilbakestilling og gjennomgang på det som ble angitt på display.

Kommentarer brannalarmanlegg

Generelt

Det har blitt gjennomført en kontroll av brannalarmanlegget iht. NS3960. Anlegget er fra Schneider type FDP221, men alle til knyttede enheter er fra ESA1 som var der tidligere.

Avvik:

Ikke dedikert kurs til ABA, kurs 35 som brukes er til stikk i kjeller.
Ikke O-plan eller branninstruks med møteplass.
Ikke mottatt dokumentasjon på alarmorganisering eller FDV dokumenter på ABA.
Enhet 01.023 ble ikke funnet og jeg mistenker at adressering ikke er angitt ved bruk av adressehjul på detektor. Muligens det er den som viser 01.000 siden denne står utkoblet i sentralen.



brannalarmen er programmert med stor alarm uten forsinkelse.

Anbefalinger

Anlegget er ikke koblet til brannvesenet, her må beboere ringe selv ved brann som kan koste dyrbare minutter. Vi anbefaler å installere oppkobling til brannvesenet, eventuelt en ekstern leverandør.

Informasjon om brannalarmanlegget

Installatør:	Ukjent	Monteringsår:	2022
Sentral:	FDP 221	Antall sløyfer:	1

Beskrivelse	Ant. montert	Ant. testet	Kommentar
Optiske detektorer:	18		
Varmedetektor:	19	0	Alle disse er i leilighetene
Multidetektor:			
Trådløs optisk detektor:			Gjelder kun anlegg som er fra Panasonic, brukes i leiligheter.
Manuell melder:			
Sirener:	19	19	Alle disse er i leilighetene
Brannklokker:	9	9	Alle er i fellesarealer
I/O moduler ol.			
Aspirasjon:			
Betjeningspanel:	1	1	Hovedsentral byttet fra Esa1 til FDP221 i 2022 (årstall lest ut fra hendelsesloggen)
Avstiller:			

Driftsspenning:	235	Spenning mot jord:	135
Batterispenning:	26,9	Sløyfespennning:	28,3

Beskrivelse	Ja	Nei	Ikke akt.	Kommentar
Alarmeroverføring:		X		
Styreutganger:		X		
Alarmgiantest:	X			
Opplæring bruker:	X			
Besiktelse av anlegget:	X			

Utdrag fra "Forskrift om brannforebygging" 2016

Varsling av brann:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Rømning av personer:

Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at rømningsveiene til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning. Eier skal i brannobjekt, der det er nødvendig, sørge for at rømningsveiene har et tilfredsstillende ledesystem.

Manuelt slukkeutstyr:

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e) annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

For å opprettholde brannsikkerheten, må det foretas regelmessig kvalifisert kontroll, ettersyn og vedlikehold av det manuelle slukkeutstyret, og dette skal dokumenteres. Kontroll og vedlikehold av håndslukkere utføres etter NS 3910. Vedlikehold av slangetromler utføres etter NS 671-3.

Ansvar for røykvarsler og slukkeutstyr:

Det er eier, representert ved styret i borettslaget eller sameiet, som har ansvaret for at det blir montert røykvarsling og manuelt håndslukningsutstyr i hver boenhet

Eier kan komme i erstatningsansvar, hvis anskaffelse og montering ikke er fulgt opp. Det er også eier, representert ved styret i borettslaget eller sameiet, som har ansvar for å vedlikeholde og kontrollere at slukkeutstyret og røykvarslerne er i orden.

Visuelt ettersyn av utstyret er brukerens ansvar, f.eks. at det er tilfredsstillende trykk på håndslukkeren, og at plombering og slange er intakt. Brannslangen ettersees ved å sjekke at slangen tåler vanntrykket uten å lekke og at tilkoblingskranen fungerer etter sin hensikt.

Branninstruks:

Instruks for hvordan beboerne skal opptre i tilfelle brann, bør henges opp på synlig sted i fellesområder. Også hver beboer bør få en slik branninstruks. På denne måten sikrer man rask reaksjon, dersom det skulle begynne å brenne.

FORSLAG TIL VEDTEKTER FOR BORETTSLAG

Etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Toftes gate 32. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 19 andeler, pålydende NOK 300,- per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere¹.

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

2.2 Eierskifte²

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.³

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

¹ Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

² Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.

³ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

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

2.3 Forkjøpsrett⁴

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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

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

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

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig⁵ om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.⁶

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget kan kreve et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

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

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

⁴ Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

⁵ Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varslings. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamling.

⁶ Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.⁷

⁷ Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt⁸

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

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt⁹

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

⁸ Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

⁹ Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser¹⁰ for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

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

¹⁰ Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådte i kraft.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer

- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer.¹¹ Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

¹¹ Dette er minimumskrav. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer.

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

8 Diverse

8.1 Revisjon

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

8.2 Endring av vedtekter

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

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Toftesgt 32 onsdag 04.06.2025 kl. 19:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Toftesgt 32

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Solveig Nielsen (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 5 andelseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

Vedtak:

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Solveig Nielsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og styreleder valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Det ble vedtatt å honorere styret med kr 40 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om brannvernrutinene

Styret har mottatt rapport og kommer til å foreta nødvendige beslutninger i etterkant av denne.

Vedtak:

Sak ble tatt til orientering.

4.2 Nødvendig vedlikehold

Vi har hatt besøk av taktekker for kontroll av taket i forbindelse med en lekkasje som har blitt oppdaget i en av bodene. Vi samler inn flere tilbud og her kommer mer info etterhvert.

Styret har også til hensikt å ha kontroll for å legge vedlikeholdsplan. Dette vil styrke styrets evne til å prioritere mellom utbedringsarbeid og gjøre arbeid mer forutsigbart for beboerne.

Vedtak:

Sak ble tatt til orientering.

4.3 Innføring av ordensregler

Styret foreslår opprettelse av ordensregler for borettslaget. Disse vil publiseres på Facebook for diskusjon før de blir innført.

Vedtak:

Sak ble tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om oppdatering av vedtekter

Vedtektene ble sist oppdatert i 2006, da trolig etter mal fra Huseierne.

Styret foreslår endring av vedtektene til den nye malen fra Huseierne for å sikre at vi holder oss oppdatert med gjeldende lovverk for borettslag. Det vises til vedlegg til innkallingen.

Forslaget krever 2/3-flertall.

I den forbindelse ble det også informert om at styret planlegger å kartlegge hvilke andeler som leies ut, samt få oversikt over leietakere i borettslaget. Formålet med dette er blant annet å ivareta krav i brannforskrifter og sikre at styrets godkjenningsrett av leietakere etterleves.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem som har fullført sin periode: Erik Sandsmark

Vedtak:

Erik Sandsmark ble valgt som varamedlem for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamlingen ble hevet kl. 19:31.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder, Thor Tjomsland, frem til ordinær generalforsamling 2027
- Styremedlem, Morten Heiseldal, 1 år igjen
- Styremedlem, Julia Pflugshaupt Skuland, 1 år igjen
- Styremedlem, Jola Josie McDonald, 1 år igjen
- Varamedlem, Erik Sandsmark, for 1 år

Protokoll for Borettslaget Toftesgt 32

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Solveig Nielsen (sign.)

05.06.2025

Protokollvitne

Thor Tjomsland (sign.)

05.06.2025

VEDTEKTER FOR BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Revidert i ordinær generalforsamling 04.06.25

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Toftes gate 32. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 19 andeler, pålydende NOK 300,- per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere¹.

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

2.2 Eierskifte²

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.³

¹ Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

² Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.

³ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

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

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

2.3 Forkjøpsrett⁴

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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

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

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

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig⁵ om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.⁶

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget kan kreve et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

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

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

⁴ Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

⁵ Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varslings. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamling.

⁶ Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.⁷

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt⁸

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

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt⁹

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

⁷ Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

⁸ Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

⁹ Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser¹⁰ for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

¹⁰ Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådte i kraft.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer.¹¹ Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

¹¹ Dette er minimumskrav. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer.

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

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

8 Diverse

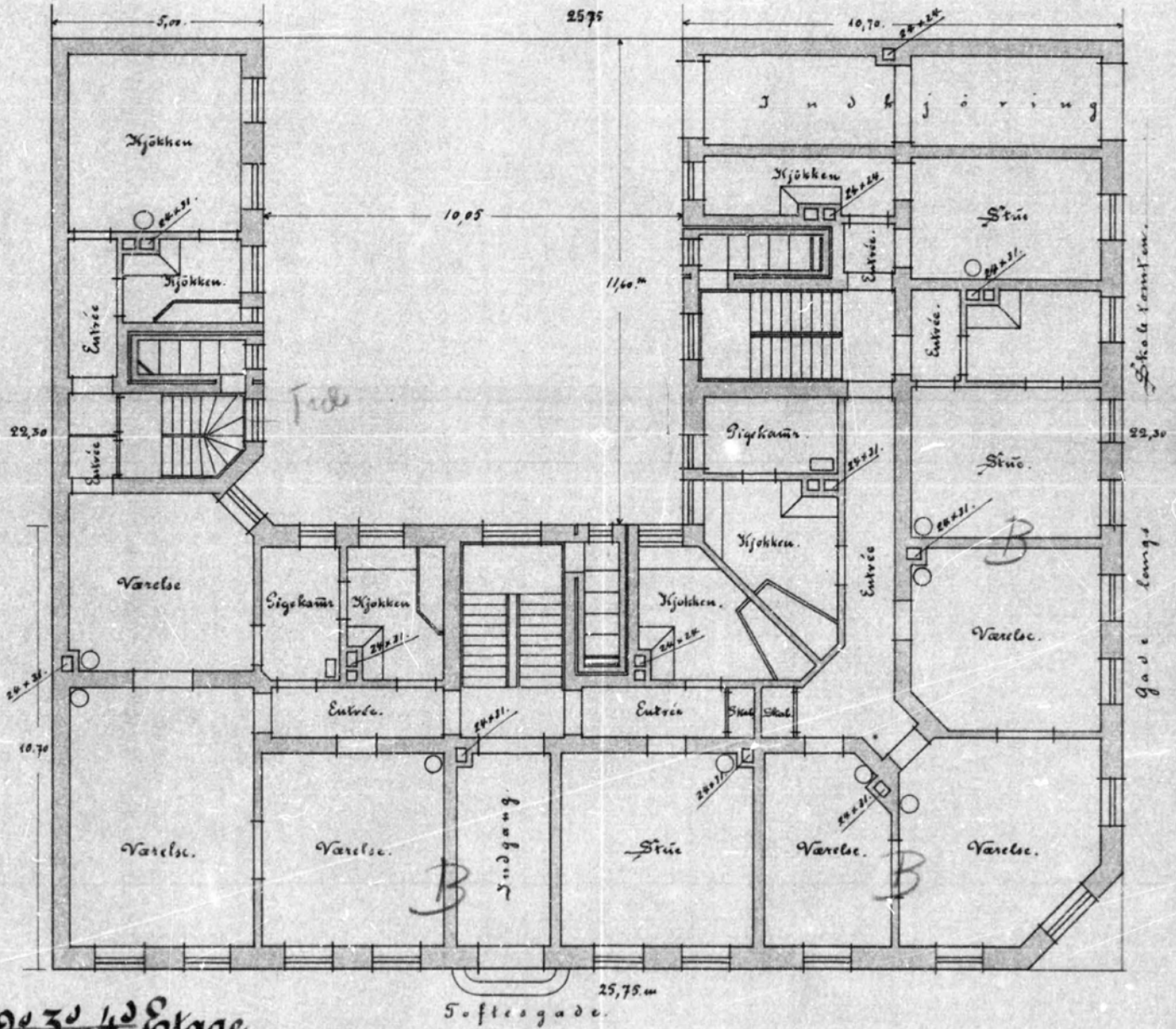
8.1 Revisjon

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

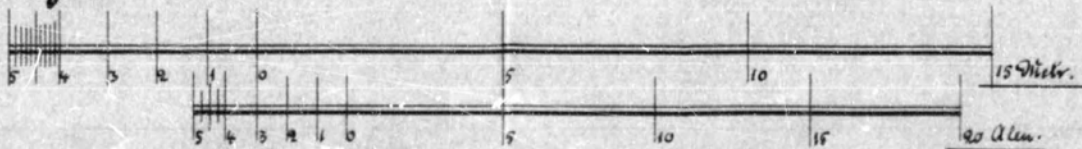
8.2 Endring av vedtekter

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

32 Toflesgade.



2^o 3^o 4^o Etage.



Ø. D. J.-No. 61.94

5 Bilag

+2.



377

1238

1387

1413

1437

94

94

94

94

94

Ammeldelse
4 Signatur
3/4 Samlet af Byrådsmedlem
1/4 Signering

Expeditions-Dokument

angaaende *Paaningskurs.*

paa Matr.-No. *32 Tøfles Gade.*

Indleveret *13. Febr 1894* Attesteret *14 September 1897.*



207
94

*Overmanden Hr. Opmaalingschefen til Erklæring
Christiania den 16. Februar 1894
P. Sæver*

88
94

Indtækt at bemærke

d. u. s.

Theodor Gullis.

*Overmanden den anden Stadsbygningskommissionen.
Indtækt at bemærke ved Claretten.
Trappen A er uanset i indførsel af
da den dannet enestående Støtning for Flåske-
Kommunikation. Trappen B har været 1 1/2 Meter i
de indre Ege. Ellers indtækt at bemærke.*

Christiania den 17. Februar 1894

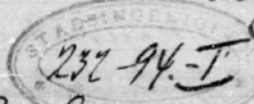
P. Sæver



Overmanden Hr. Stadsbygningsingeniøren.

Indtækt at bemærke ved printene.

Christiania 20 febr. 1894

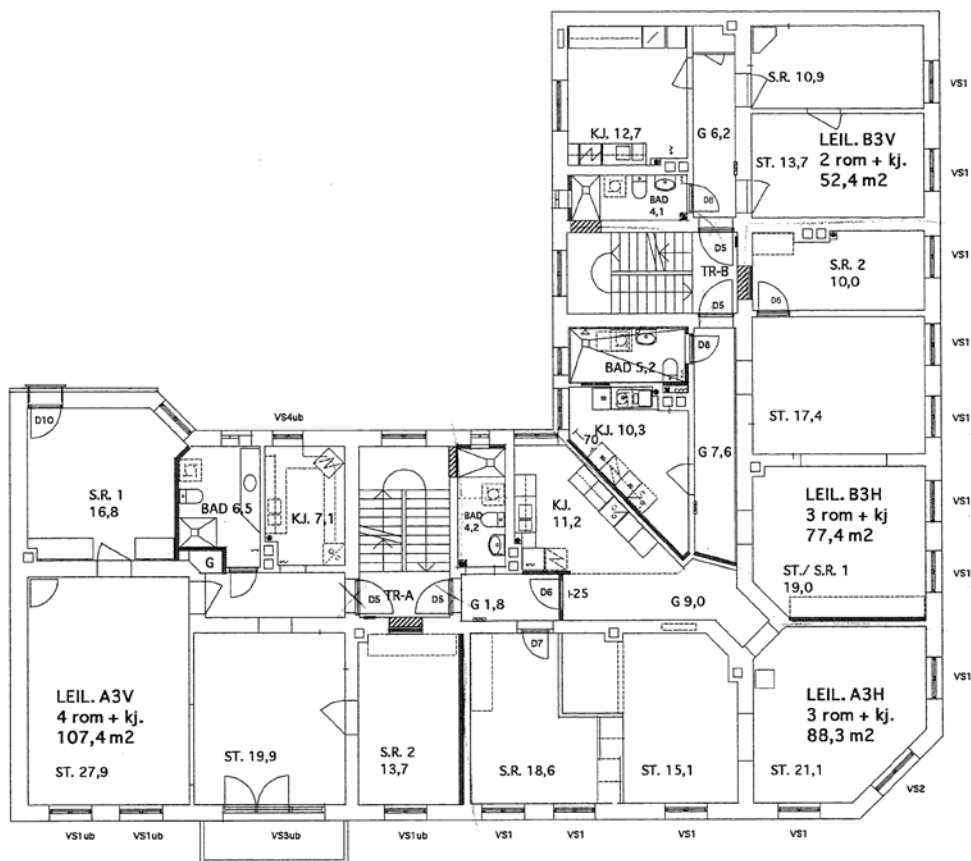


J. S. Sæver

*350/94 Ledses Hr. Stadsbygningsingeniøren til Approbation af
de i 33 13, 14 og 15 påbudne Bestemmelser*

Christiania 22. Febr 1894

G. Bør



21

F: Fransk møkk, etterisolering gavl aj. leil. A3V	ak 1.2.96
E: B3H bad, kjøkk. innredn.	ak 14.2.95
D: Bad A3H og B3V	ak 22.9.94
B: Betegnelse dører, vinduer, aj. A3h	ak 18.8.94
A: AJOURFØRT MED INNREDNING ETC.	AK 10.3.93

Tegn. nr.: 203-F

TOFTES GATE 32

PLAN 3. ETG. M: 1:100
NY SITUASJON 7.10.92

TERJESEN & KJELLSTAD A/S
Arkitekter MNAL
Fagerhøgata 16 0567 Oslo
Tlf. 22.35 56 70 Fax 22. 35 03 95



Oslo kommune



Toftes gate 32, borettslag
V/Edvardsen Finn, Toftes gate 32

0556 OSLO

Skavåsen, Asbjørn
Falsens gate 16

0556 OSLO

Arkivnøkkel
531.43

Vår ref/mappenr.
930011884

Journr.
96/50934

Deres ref.

Vår saksbeh.
Pål J. Engebretsen

Dato
2. august 1996

Arbeidssted : 228/0535 Toftes gate 32

Byggherre : Toftes gate 32, borettslag, V/Edvardsen Finn, Toftes gate 32, 0556 OSLO

Arbeidets art: UTBEDRING SAMT FIRE NYE LEILIGHETER PÅ LOFT

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

På grunnlag av ansvarshavendes brev av henholdsvis 01.03./- og 14.06.96 hvor det redegjøres for utførte arbeider, vil plan- og bygningsetaten i dette tilfelle ikke motsette seg at midlertidig brukstillatelse gis. Bekreftelse på utførte arbeider refererer seg til melding om gjenstående arbeider datert 25.01.96.

Da brukstillatelse i første omgang var det viktigste, vil behandling i forbindelse med søknad om dispensasjon med mer, bli behandlet på et senere tidspunkt.

Vi ber om ansvarshavendes skriftlige og forpliktende erklæring når alle gjenstående mangler er rettet/ordnet. Med henvisning til plan- og bygningslovens §99, punkt 2, er frist for å utføre gjenstående arbeider satt til 01.11.96.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for Olav Rooth
Olav Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing. I

Hentet for Toftes gate 32, borettslag
02.08.96 *Pål J. Engebretsen*

**SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og
MELDINGER §§85, 86**

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

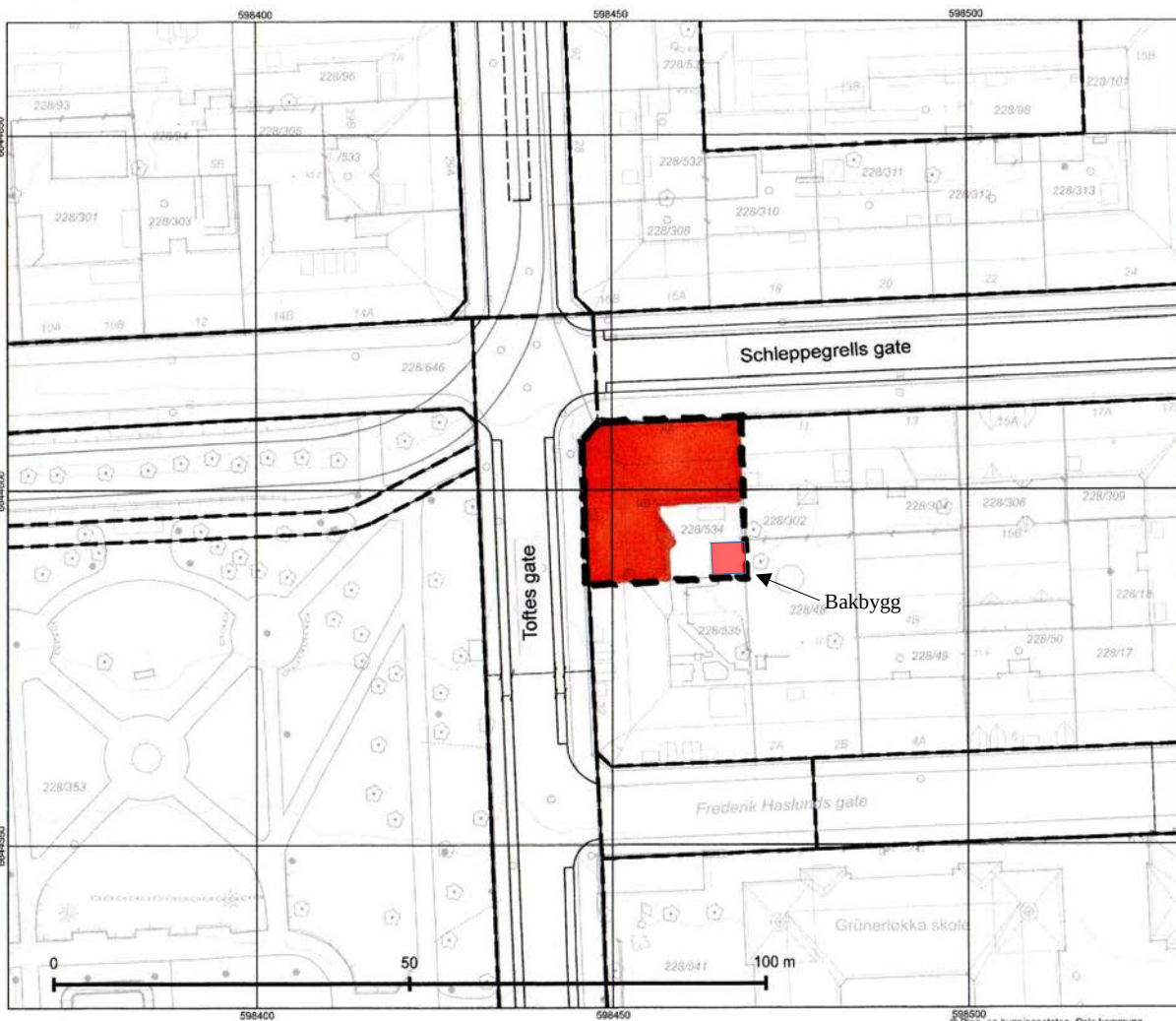
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☒ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

Ansvarlig for utarbeidelse :

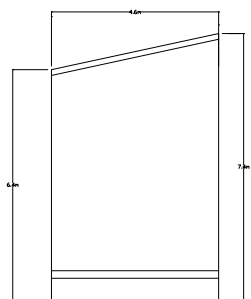
Godkjent av : Sist revidert :

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

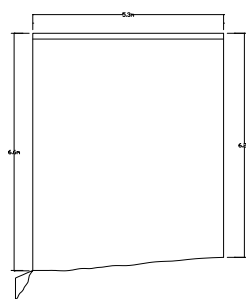
Side 1 av 1



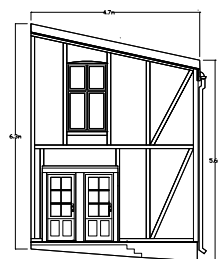
 Oslo
Dato: 26.09.2024 Bruker: tas Målestokk 1:500 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3 Adresse: TOFTES GATE 30
Gnr/Bnr: 228/534 PlottID/Best.nr: 324258/ 85499103
Deres ref.:
Kommentar:
Situasjonskart - Kartet er sammenstilt fo: Byggesak
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplanet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Sakshenry.
Beskrivelse:



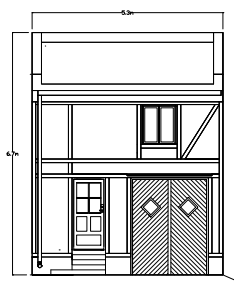
FASADE SØR



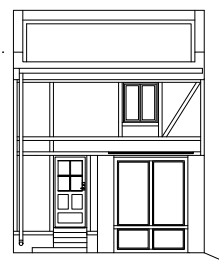
FASADE ØST



FASADE NORD



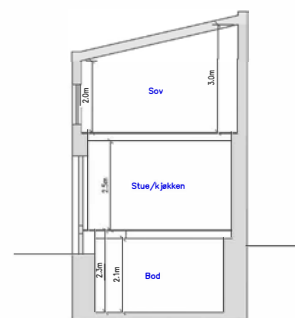
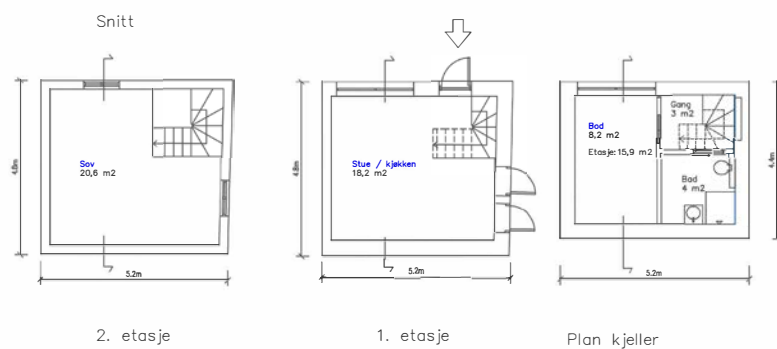
FASADE VEST



FASADE VEST - Åpen port

MÅLSTOKK 1:100

NY SITUASJON
UENDRET



Planer og snitt – ny situasjon
 (endringer i blått)
 1:100 /A3

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarslet 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.



29.06.2025 13:44:12 AR688231933

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Schleppegrells gate 9A, 0556 OSLO

Kommune: 0301

Gårdsnr.: 228 **Bruksnr.:** 534 **Festenr.:** 0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Bruksendring

Beskrivelse av hva nabovarslet gjelder

Det søkes om å brukeendring bakgårdsbygningen i Schleppegrells gate 9A (Toftes gate 30) fra næring til bolig. Endringer er kun i interiør, ingen endringer i eksteriør.

Bakgårdsbygningen ble oppført på slutten av 1800-tallet som stall, for senere å bli omgjort til næringsbygg. Eiendommen ligger innenfor Birkelunden kulturmiljø som ble vedtatt fredet etter kulturminneloven § 20 den 28.04.2006. Det nye tiltaket gir ingen fasadeendring overhodet. Eneste endringer er i interiøret. Tiltaket krever ikke en dispensasjon fra fredning av Birkelunden Kulturmiljø, kulturminneloven (kml) § 20. Jeg har

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Reguleringsplan

Beskrivelse:

Se begrunnelse

Begrunnelse:

Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd om avstand fra nabogrense. Ved nabosamtykker trengs det ikke søkes om dispensasjon til kommunen.

Eksisterende bakgårdsbygning ligger i nabogrensen mot Toftes gate 32 (gnr./bnr.: 228/535), Frederik Haslunds gate 2 (228/48), og Schleppegrells gate 11 (228/302). Det skal ikke gjøres noen bygningsarbeider utvendig, det er kun en bruksendring fra næring til bolig. Pga. bygget allerede ligger nærmere enn 4 m. fra nabogrense kreves det at det søkes om dispensasjon ved bruksendring.

Hensynet bak bestemmelsene er behovet for å sikre tilstrekkelig lys og luft, en viss avstand mellom bebyggelse og hensyn til brannsikkerhet (brannsmittefare) mellom eiendommer.

Bruksendringen er ikke til hinder for bruk, vedlikehold eller utvikling av naboeiendommene, og lys og luft mellom bebyggelsen på tvers av eiendomsgrensene endres ikke. Nødvendige tiltak med hensyn til brannsikkerhet vil bli overholdt.

Jeg kan ikke se at en bruksendring vil føre til ulemper for omkringliggende naboer.

Fordelene ved en dispensasjon er at bakgårdsbygningen får samme bruk som bolig som omkringliggende bygninger.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-2255

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Nora Hassel Mørch

Postadresse: c/o Nora Hassel Mørch, 0556 OSLO

Nabovarselet er signert av

NORA INGEBORG HASSEL MØRCH på vegne av NIHMO AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

29.06.2025 13:44:12 AR688231933

Filvedlegg:

D-1_Situasjonplan.pdf

E-5_Fasadetegninger_ny situasjon_uendret.pdf

E-6_Plan og snitt_ny situasjon.pdf

Nabolagsprofil

Toftes gate 32 - Nabolaget Birkelunden - vurdert av 199 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	0 min 0 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	1 min 0.1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	18 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Hersleb videregående skole	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

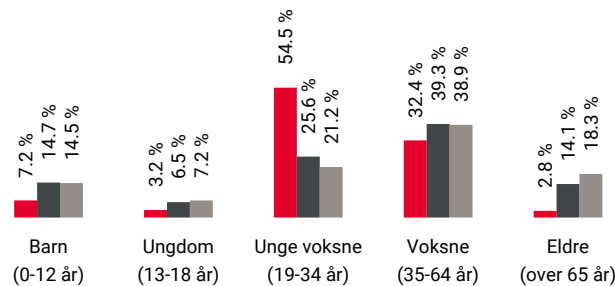
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Birkelunden	2 188	1 367
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	5 min 0.4 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 61 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Innom Birkelunden	2 min
Meny Ringnes Park	3 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 90/100



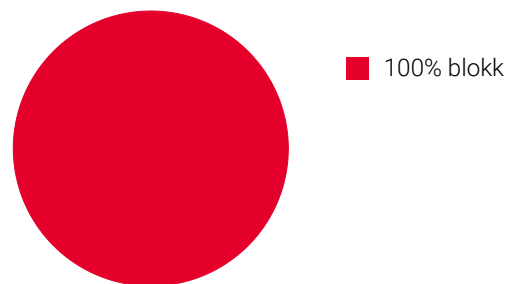
Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Sport

⚽	Grünerløkka skole Aktivitetshall, ballspill	1 min 🚶 0 km
⚽	Dælenengen ballbane Ballspill, fotball	3 min 🚶 0.3 km
🚴	SATS Ringnes Park	5 min 🚶
🚴	SATS Ila	7 min 🚶

Boligmasse



«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

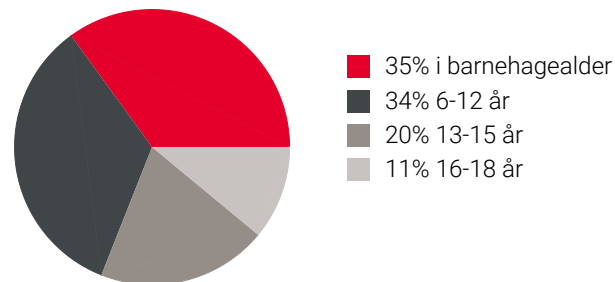
Sitat fra en lokalkjent



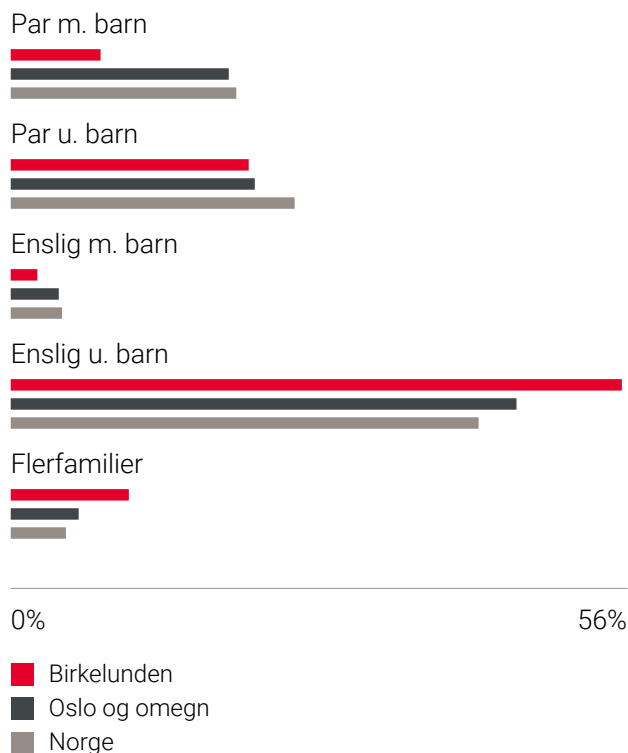
Varer/Tjenester

🏠	Kiellands Hus	9 min 🚶
🏪	Apotek 1 Ringnes Park Senter	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

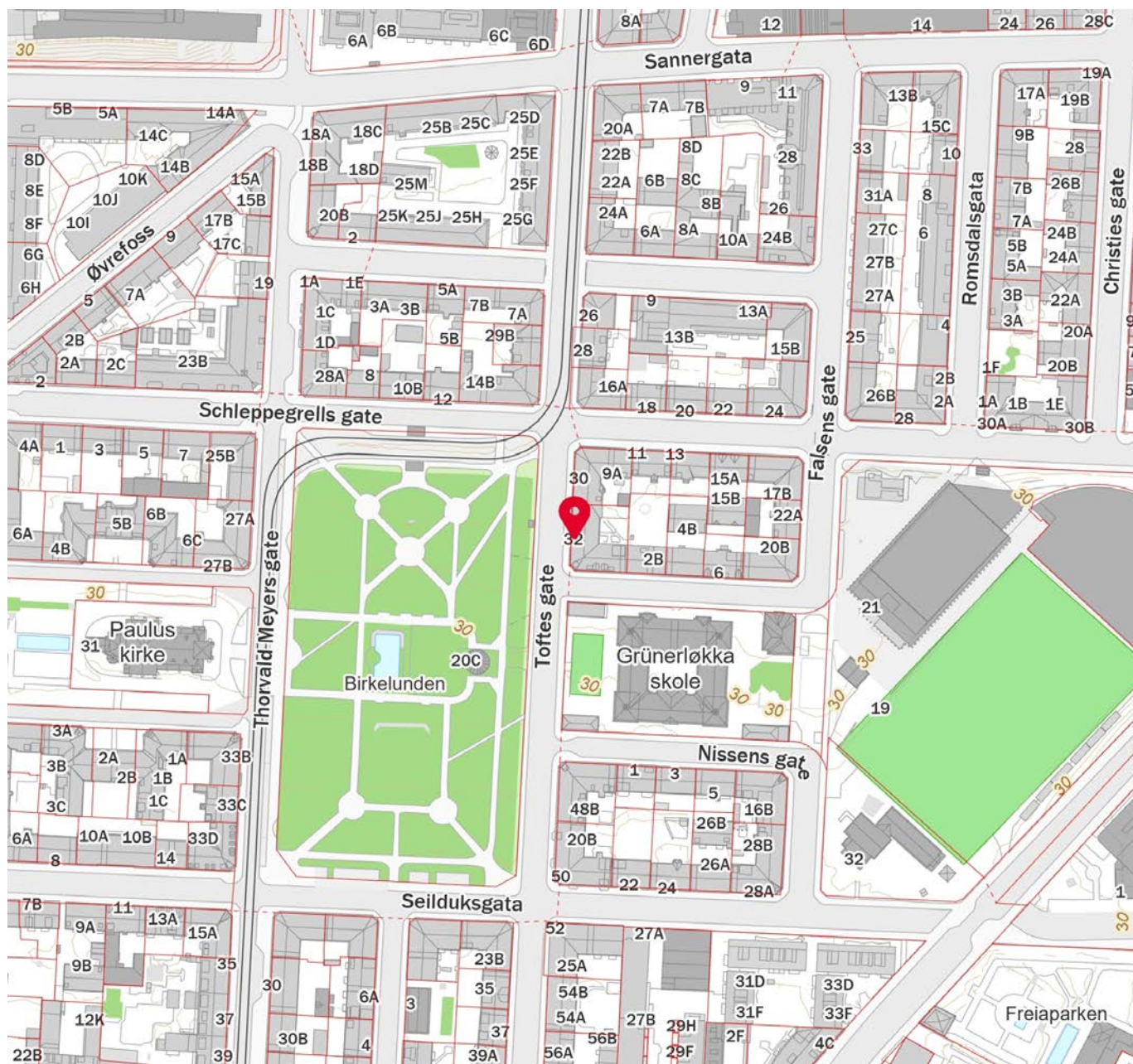
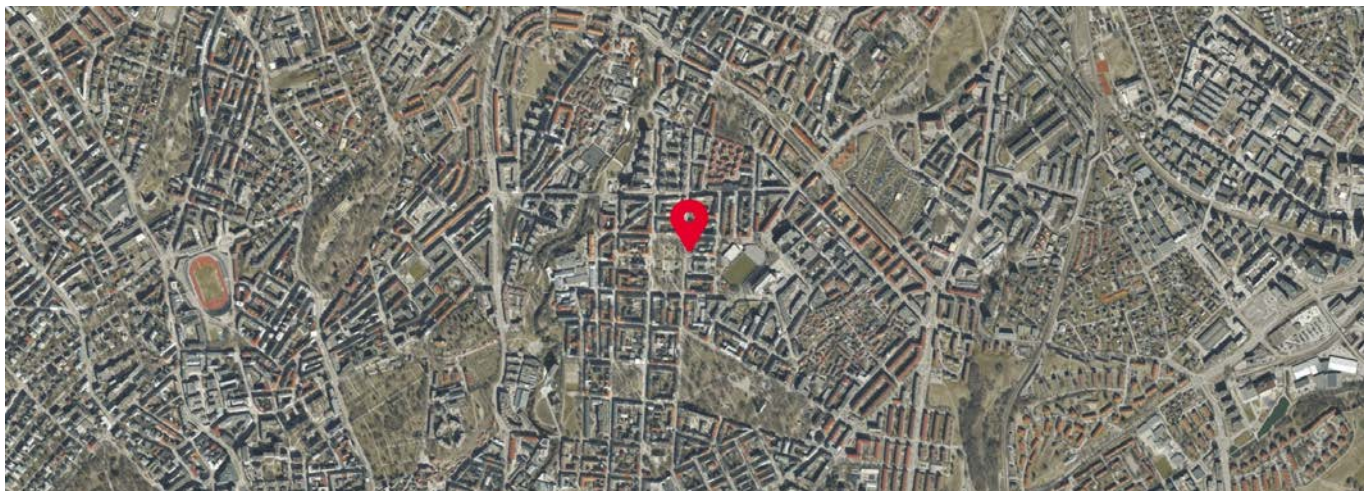


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Toftes gate 32
0556 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe

Telefon: 924 10 393
E-post: helena.holthe@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre