

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Heidi Siri Petersen

Mobil 906 93 484

E-post heidi.siri.petersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 193 922,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 6 485 312,-
Felleskostn.: Kr 5 843,-
Selger: Martin Baardsen Torsvik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1895
BRA-i/BRA Total 60/68 kvm
Tomtstr.: 852.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 540
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1007260030

3-roms i 2.etasje. Skjermet i indre bygård, i 2 rekke. Vestvendt balkong / Frodig fellestgarden med epletrær

- Varmtvann inkl. i felleskostnadene
- Gjennomgående leilighet med gjennomtenkt planløsning
- Eksponert murstein/vegg gir et urbant uttrykk
- Stort hovedsoverom med mye garderobeskap
- Gjestesoverom/barnerom
- Store vindusflater med brede karmar
- I andre rekke med lite støy fra vei
- Etterisolerte gulv i 2021 med varme i alle parkettgulv
- Loft -og kjellerbod
- Ingen forkjøpsrett/Ingen dok.avgift
- Det er original mursteinspipe i stue/kjøkken. Popen er ikke i bruk p.t.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	75
Ekspedisjonsdokument	81
Byggetegninger	87
Formuesverdi	90
Energiattest	91
Boliginfo	96
Vedtekter	100
Husordensregler	109
Reguleringskart	112
Nabolagsprofil	117
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 68 kvm

TBA: 3 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 60 kvm Enté, stue i åpen løsning mot kjøkken, 2 soverom og bad

5. etasje

BRA-e: 2 kvm Loftsbod pluss 1 kvm. i gulvareal, ikke målbart pga takhøyde

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 kvm Vestvendt balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I tillegg fellesbod med nabo i trappegang.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

852.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med plen, div. frukttrær og benk/bord til nytte for beboerne i borettslaget. Den frodige hagen ligger skjermet til i indre bygård og er en skikkelig fin oase midt i byen.

Tomtearealet (852,50 m²) beregnes på grunnlag av registrerte eiendomsgrenser i Eiendomsregisteret. Det kan være mangler i grenseinformasjonen. Arealet kan være beregnet ut fra hjelpelinjer eller annet. Dette vil fremgå av arealmerkningene.

Tomtearealet er av kommunen opplyst til å være 863 m² som er et manuelt registrert

areal som framkommer av eldre registre.

Beliggenhet

Velkommen til Grünerløkka - En bydel som er velkjent for sitt unike service -og kulturliv. Området har umiddelbar nærhet til god offentlig kommunikasjon, utdanningstilbud, butikker, shoppingsenter, kafeer, barer, restauranter m.m. Flere søndagsåpne dagligvarebutikker bl.a. Joker 3 min. gangavstand unna, helt perfekt!

Turmuligheter:

Fantastiske turopplevelser sommer som vinter. Fra leiligheten har man et godt utvalg av flotte parker og rekreasjonsområder som Sofienbergparken vis-a-vis, Olaf Ryes Plass og Birkelunden for å nevne de mest kjente. Et par minutters gange fra leiligheten finner man Akerselva, et hyggelig og frodig friområde med flotte turmuligheter både mot nord, Badedammen på Frysja og Maridalen, samt mot syd der man har en kort og fin spasertur til Grønland. Ellers har man et godt utgangspunkt for å oppleve sentrale strøk av Oslo enten til fots, eller med sykkel.

Matopplevelser:

Innenfor en kort radius har man et hav av valgmuligheter med et godt utvalg av restauranter og spisesteder i alle prisklasser. Kvalitets fastfood finner man på bl.a. Jagger Løkka, Digg og Troy's. Ønsker man å koste på seg en helaften har man anerkjente spisesteder som Bønder i Byen, Trattoria Popolare, Le Benjamin bar & bistro og Vintage Kitchen like i nærheten. På Mathallen på Vulkan kan man handle inn til middagsselskap eller spise på en av de hyggelige spisestedene. Grünerløkka har et spennende og urbant uteliv med et godt utvalg av hyggelige puber, og går man langs Torggata fra bunnen av Markveien har man et godt utvalg av nattlige aktiviteter hele veien bort til Youngstorget.

Kultur:

For den kulturinteresserte har området masse å by bl.a. gallerier (M35 kan anbefales), Dansens Hus, Riksscenen, Parkteatret Bar og Scene samt Deichman Grünerløkka for å nevne noen. Kort vei til Oslos Storstue Operaen i Bjørvika med kontinuerlige oppsetninger både innen Opera, dans og drama. For øvrig er det enkel adkomst til alt av kulturtilbud som Oslo har å by på.

Trening:

Svært gode treningsmuligheter både ute i det fri og inne på treningssentre. Flotte jogge- og sykkelmuligheter langs Akerselva. Sats/Elixia ved Schous Plass og på Ringnes Park, EVO Grünerløkka og OsloHelsestudio m.fl. Gangavstand til svømmehall og treningssenter på Nye Tøyenbadet. Tar man en kort trikketur til Kjelsås har man enkel adkomst til marka.

Kollektivtilbud | Taxi :

Meget gode kollektivtilbud med hyppige trikkeavganger fra Thorvald Meyers gate (linjene 12, 15 og 18). Buss nr. 21 stopper i Sannergata ved Ringnes Park. Buss nr. 30 stopper i Toftes gate. Taxiholdeplass vis-a-vis eiendommen.

Adkomst

Adkomst fra Toftes gate via portrom. Det vil bli skiltet ved annonsert visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Gaia barnehage (0-5 år) gangavstand 3 min.

Seilduken barnehage A/L (1-5 år) gangavstand 4 min.

Grünerhagen barnehage (1-5 år) gangavstand 6 min.

Sport

Sofienbergparken balløkke gangavstand 3 min.

Aktivitetshall, ballspill Grünerløkka skole gangavstand 4 min.

Fitness 24/Seven Grünerløkka gangavstand 5 min.

Skolekrets

Grünerløkka skole.

Grünerløkka skole (1-7 kl.) gangavstand 4 min.

Lakkegata skole (1-7 kl.) gangavstand 10 min.

Sagene skole (1-10 kl.) gangavstand 12 min.

Sofienberg skole (8-10 kl.) gangavstand 8 min.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Sofienbergparken med linje 11N, 12N og 30 ca 100 m.

Trikk: Olaf Ryes plass med linje 12, 15 og 18 ca 300 m.

T-bane: Carl Berners plass med linje 5 ca 1,3 km.

Tog: Tøyen stasjon med linje RE30 og R31 ca 1,5 km.

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning fundamentert med flåtefundamenter, yttervegger i teglstein med pussede fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 2 -lags glass, malte dører og saltak tekket med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2020.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn skap over vaskemaskin og skiftet speil til speilskap. Arbeid utført av håndverker (elektriker)

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

Ja

Skjevt gulv da jeg tok over i 2020.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Våren 2021 tok jeg opp gammelt gulv, tok ut stubbloftsleire og rettet av gulvet med nye bjelker (parallelt med de originale) og la ny isolasjon og varme i gulv. I den forbindelse så vi ingen lekkasjer eller råteskader. Arbeidet ble gjort på fritiden sammen med et familiemedlem som er håndverker.

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

Ja

Har vært rotter i bakgård og noen av kjellerene. Feilen har blitt utbedret og vi har ingen problemer i dag.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av inngangshull og andre tiltak.

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

tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp spotter i stue/kjøkken. Gjennomført av familiemedlem som er elektriker

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Ja

Tok opp originalt gulv, fjernet stubbjordsleire og rettet av gulvet i 2021. Fikk i den forbindelse murveggen frem og

la varmekabler i alle gulv. Elektrisk arbeid gjort av faglært familiemedlem.

Innhold

Denne fine leiligheten ligger i bygårdens 2.etasje og utgjør: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad med opplegg til vaskemaskin

Loftbod 2 kvm. pluss 1 kvm. gulvareal i tillegg

Kjellerbod 6 kvm.

Boligens særpreg:

Leiligheten fremstår som en klassisk perle med et moderne, samtidig urbant uttrykk.

Kjøkkenet, med sin åpne løsning inn mot stuen innbyder virkelig til sosiale

sammenkomster og stor trivsel for kokken. Balkongdøren slipper inn en sval bris i

stuen på varme sommerdager -og kvelder. Etterisolert gulv med gulvvarme i hele

leiligheten. Med et dempet hovedsoverom, her er det skap langs hele den veggen og i

tillegg et gjesterom/kontor har du alt du trenger - midt i et av Norges mest populære

og ettertraktede bomiljøer: Løkka. Dette er et nabolag og en leilighet du vil trives i.

Standard

Bolig med normal innvendig standard. Boligen er påkostet med bl.a. fliselagt bad og

deler av røropplegg og el-anlegg, kjøkken med hvitevarer m.m. i 2012, isolasjon av

gulv, oppretting av gulv, parkettgulv og varmemefolie i flere rom, downlights i stue/

kjøkken m.m. i 2021, speilskap og overskap på bad i 2023, overflater i flere rom i

2026 m.m.

Utvendig:

Vinduer: Det er vinduer med 2-lags glass fra 1988 i boligen.

Dører: Det er malt lyd/brannklassifisert entredør. Balkongdør med glass er fra 1988.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er balkong med tregulv og rekkverk i stål ut fra stue/kjøkken.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er etasjeskillere med trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Det er original mursteinspipe i stue/kjøkken. Pipen er ikke i bruk i denne boligen. Eier opplyser at pipen ble rehabilitert i 2016.

TG2**Vinduer**

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Det må foretas lokal utbedring.

Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er treg lås på balkongdør.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er synlig slitasje på balkong.

Konsekvens/tiltak: Utbedringer kan vurderes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

2 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser. Det er sprekk i veggflis, og stedvise glipper i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

2 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2 Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2 Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke montert lekkasjevarsler eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak: Lekkasjevarsler og komfyrvakt må monteres.

2 Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

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

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke montert koblingsskap til rør i rør. Ved en lekkasje vil det kunne lekke vann inn i skillevegg mot soverom fra bad.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Utbedringer må vurderes.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Høyde på rekkverk på balkong tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde.

Bygningen tilfredsstiller ikke lydkrav/branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygningen tilfredsstiller ikke lydkrav/branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er flyttet på skillevegger, kjøkken m.m. Baderom er forandret.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Boligen er påkostet med bl.a. flislagt bad og deler av røropplegg -og elanlegg, kjøkken med hvitevarer m.m. i 2012, isolasjon av gulv, oppretting av gulv, parkettgulv og varmemotveier i flere rom, downlights i stue/kjøkken m.m. i 2021, speilskap og overskap på bad i 2023, overflater i flere rom i 2026 m.m.

Modernisert/Påkostet år

2012/2021/2023/2026

TV/Internett/Bredbånd

Inkl. i felleskostnadene. Levert av GlobalConnect.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Gjensidige, polisenummer 79620891

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. 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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Etterisolert gulvet under oppussingen i 2021 og lagt varme i alle gulv i leiligheten.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld
Kr 6 290 000

Omkostninger kjøper

6 290 000 (Prisantydning)

193 922 (Andel av fellesgjeld)

6 483 922 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 485 312 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 494 212 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 497 012 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 455 372 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 821 486 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye

utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, varmtvann, felles strøm og forsikring, tv/internett, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 843

Andel Fellesgjeld

Kr 193 922

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.04.2026

**Andel fellesformue
Kr 12 995**

**Andel fellesformue dato
31.12.2025**

**Borettslaget
Borettslagsnavn
Borettslaget Toftes gate 43**

**Organisasjonsnummer
952085824**

**Andelsnummer
12**

Om borettslaget

**Borettslaget består av 17 andelsleiligheter. Toftes gate 43 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952085824, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer: 228 540.**

Generalforsamling for 2026 avholdes 21. mai.

Fra Vedtektene:

Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Fra Husordensreglene:

Dugnader

Styret vil innkalle til en eller flere dugnader i året - såvel av kostnadsbesparende som miljømessige årsaker. Hoveddugnaden vil finne sted på vårparten der siktemålet er en større rengjøring og rydding av gårdens fellesarealer etter vinteren. Det ligger en klar forpliktelse på alle (voksne) beboere om å delta på slike fellesdugnader.

Beboernes plikter

Et godt bomiljø og vedlikehold er avhengig av den enkelt beboer. Vedtektene for borettslaget tar i mer formelle former for seg hvilke forpliktelser den enkelte beboer har med hensyn til vedlikehold av egen leilighet og bofellesskapet generelt. Borettslaget har ikke en egen vaktmestertjeneste. Det betyr at alle andelseiere har et felles ansvar for utførelse av rutinepregede vedlikeholdsoppgaver som snømåking, spyling av gårds plass, portrom og fortau, vanning av planter og plen, skifting av lyspærer i fellesområder mv.

Støy

Støy fra oppussing og byggearbeider skal som hovedregel ikke forekomme etter kl. 18 på hverdager (inkl. lørdag). Dersom det er behov for å utføre støyende arbeid etter kl. 18 må dette avtales i god tid på forhånd og naboene være varslet. Oppstart av oppussingsarbeider på lørdager bør ikke være før kl. 09:00. For søndager og helligdager overholdes gjeldende lovverk for helligdager og helligdagsfred. I tillegg må man ta hensyn til gjeldende forskrift om begrensning av støy fastsatt av Oslo kommune.

Utendørs fellesområder

I sommerhalvåret er det utplassert sittegrupper i bakgårdshagen som alle er velkomne til å bruke.

Trappevask

Styret følger opp en egen avtale med et renholds firma som har ansvar for ukentlig vasking av trappeoppgangene samt to årlige hovedrengjøringer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesarealene på loft og i kjellere må holdes fri for gjenstander. Bruk dine egne boder som lagerplass dersom du har behov for det. Sykler kan eventuelt plasseres i fellesområdet i kjellerne dersom det ikke hindrer adkomst til bodene. I sommerhalvåret er det utplassert sittegrupper i bakgårdshagen som alle er velkomne til å bruke. Foreldre/ foresatte må sørge for tilsyn med barn som leker på fellesområdene. Fellesområdene (utendørs og innendørs) skal ikke brukes til lagring av private eiendeler. Bruk dine egne boder til det. Har du i en kortere periode behov for å mellomlagre gjenstander, søppel eller avfall til f.eks. avhenting på fellesområdene, så skal dette avtales med styret på forhånd.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207454656
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,43%
Restsaldo 345 298,00
Innfrielsesdato: 30.07.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207805521
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,43%
Restsaldo 3 421 184,00
Innfrielsesdato: 30.06.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208466771
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,43%
Restsaldo 269 744,00
Innfrielsesdato: 28.02.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

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

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret vil innkalle til en eller flere dugnader i året - såvel av kostnadsbesparende som miljømessige årsaker. Hoveddugnaden vil finne sted på vårparten der siktemålet er en større rengjøring og rydding av gårdens fellesarealer etter vinteren. Det ligger en klar forpliktelse på alle (voksne) beboere om å delta på slike fellesdugnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 540 i Oslo kommune. Andelsnr. 12 i Borettslaget Toftes gate 43 med orgnr. 952085824

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/540:

28.05.1895 - Dokumentnr: 992999 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

15.08.1960 - Dokumentnr: 513415 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

11.01.1991 - Dokumentnr: 2053 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:61 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:64

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:66

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:74

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:476 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:476 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:476 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:478
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:539
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:542
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:543
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:545 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:545 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:545 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:545 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:545 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:545 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:545 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:547 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:547 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:547 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:547 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:547 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:547 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:547 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:547 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:547 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:547 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:547 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:547 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:547 Snr:13
Rett til atkomst,vedlikeh.,plikt til utbedr. etter komm.krav
(30 år). Fl.-best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo
kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging .

05.02.1993 - Dokumentnr: 5616 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:79 Snr:1

03.05.1877 - Dokumentnr: 900044 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA THORVALD MEYERSGT 38B - UTGÅTT

23.05.2002 - Dokumentnr: 32912 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:476 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:476 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:476 Snr:3
Bestemmelse om benyttelse av gårdsrom
Bestemmelse om plikt til å utbedre eiend. i samsvar med
kommunale krav til utbedringsstandard
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved
direktøren for Bolig- og eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, kun et ekspedisjonsdokument fra 1897 i kommunens arkiver. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er omsøkt før 1. januar 1998.

Et ekspedisjonsdokument er et historisk dokument fra eldre byggesaker (særlig slutten av 1800-tallet til tidlig/midten av 1900-tallet) som bekrefter at en byggesak er ekspedert/behandlet i kommunen. Eksempelvis kan et ekspedisjonsdokument være en bekreftelse på at en byggemelding er mottatt, eller at det er gitt tillatelse til bruk. Det gjøres oppmerksom på at ekspedisjonsdokumentet ikke er en ferdigattest, men et arkivdokument som i eldre byggesaker kan være eneste tilgjengelige dokumentasjon på at byggesaken ble ekspedert i kommunen.

Ekspedisjonsdokumentet alene er ikke nødvendigvis en godkjenning på et tiltak, og dokumentet må derfor vurderes ut fra det konkrete innholdet i ekspedisjonsdokumentet, samt opp mot eventuelt andre tilgjengelige byggesaksdokumenter.

Ekspedisjonsdokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål etter gjeldende reguleringsplan for indre by (Grünerløkka). Området omfattes av Kommuneplan 2015–2030 for Oslo kommune, hvor formålet er boligbebyggelse med tilhørende utearealer, samt

hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Pågående byggesaker:

Thorvald Meyers gate 36 C - bruksendring av loft og etablering av nye leiligheter og fasadeendringer

Saksnummer: 202512111

Siste bevegelse

Siste dok. 17.02.2026

Thorvald Meyers gate 40 A - bruksendring av næringslokale til bolig - Fasadeendring

Saksnummer: 202511521

Siste bevegelse

Siste dok. 06.11.2025

Helgesens gate 26 - oppdeling av boenheter og bruksendring i eksisterende boenheter

Saksnummer: 202602381

Siste bevegelse

Siste dok. 02.03.2026

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen Toftes gate 43 er oppført i Riksantikvarens database Kulturminnesøk (ID 166803). Bygården er registrert som verneverdig bygning med antikvarisk verdi (gul liste) hos Byantikvaren i Oslo.

Gul liste er Byantikvarens oversikt over kulturminner med eller uten formelt vern.

Eiendommen kan ha en eller flere statuser, som har forskjellig betydning for en eventuell plan- eller byggesak.

Listeført kulturminne: Listeføring er ikke det samme som formell fredning etter kulturminneloven, men gir likevel føringer for forvaltningen. Dette betyr at tiltak knyttet til listeførte objekter ofte må vurderes av fagmyndigheter som Riksantikvaren

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport datert 22.04.26
Selgers egenerklæring datert 19.04.26
Expeditions-Dokument datert
Bygningsanmeldelse datert
Byggetegninger
Bekreftelse formuesverdi for 2024 datert 17.04.26
Energiattest datert 20.04.26
Leilighetsopplysninger datert 21.04.26
Vedtakter for Borettslaget Toftes gate 43
Husordensregler for Borettslaget Toftes gate 43
Reguleringskart datert 08.04.26
Kart over Naturmangfold datert 08.04.26
Kommuneplanen 2015-2030 datert 08.04.26
Nabolagsprofil
Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
Forbrukerinformasjon budgivning
Budskjema

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 490 Visninger/overtagelse per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet
3 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
Totalt kr: 121 760

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

Ansvarlig megler

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Ansvarlig megler bistås av

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

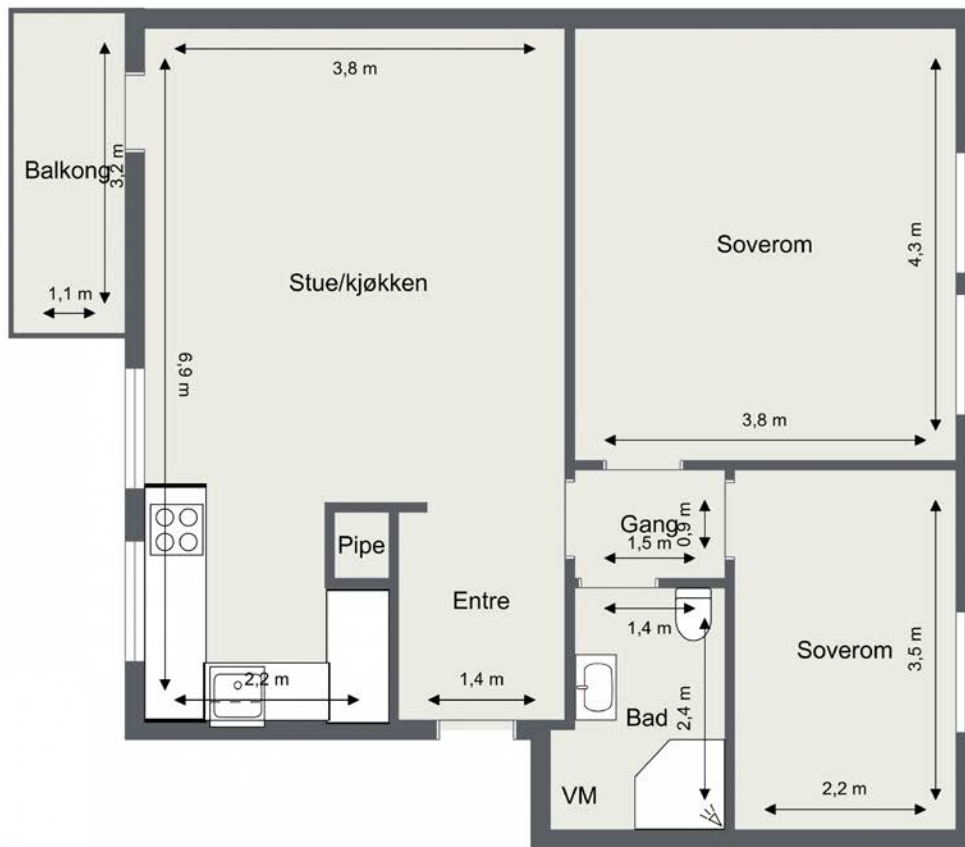
30.04.2026





Toftes gate 43 C

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.

Mobilnr: 93007718

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









































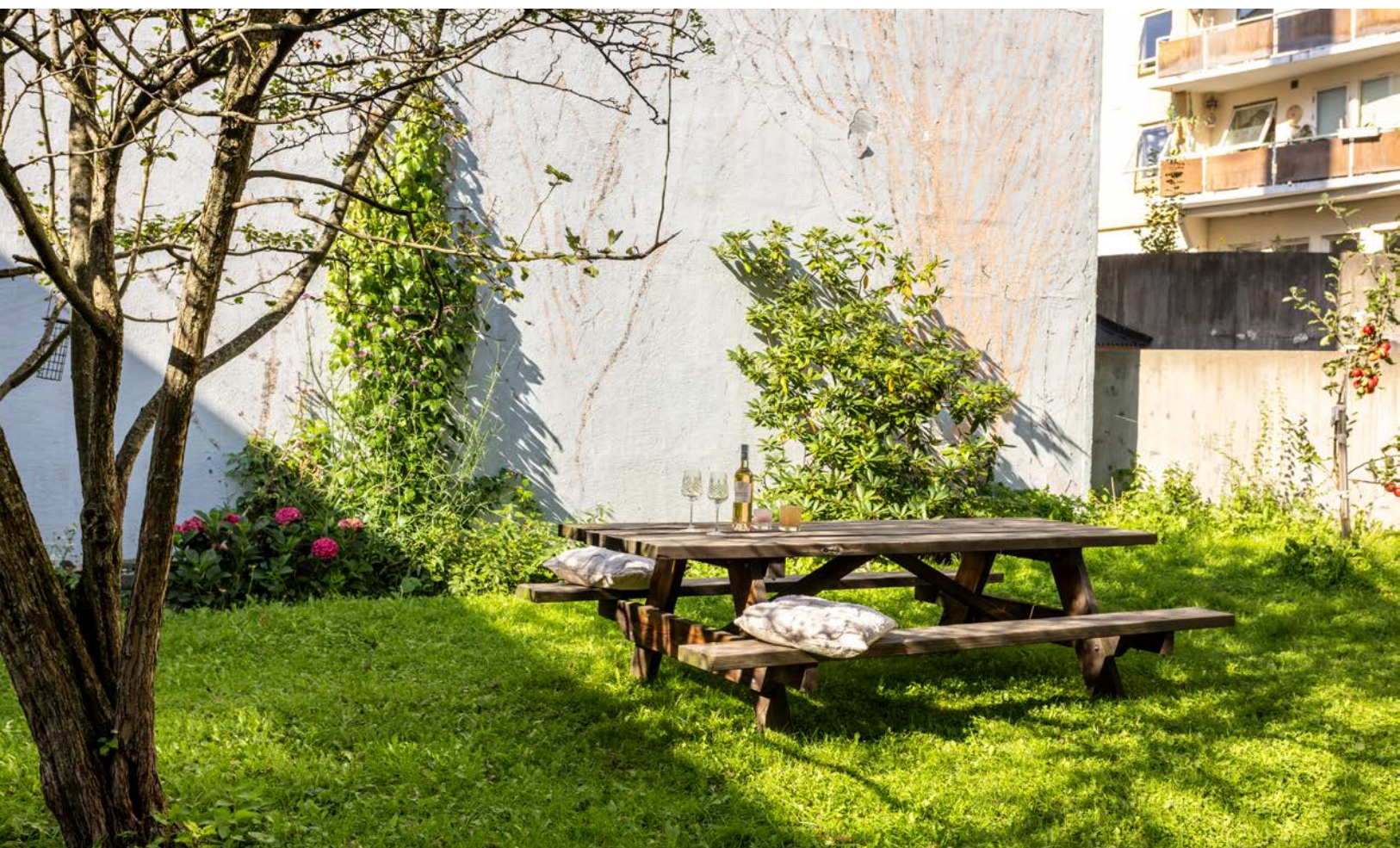
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Toftes gate 43C , 0552 OSLO



OSLO kommune



gnr. 228, bnr. 540



Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 11114-2186

Eiendomsverdi ref nr: JX6742

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med flåtefundamenter, yttervegger i teglstein med pussede fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 2-lags glass, malte dører og saltak tekket med takstein

Bolig med normal innvendig standard.

Boligen er påkostet med bl.a. fliselagt bad og deler av røropplegg og el-anlegg, kjøkken med hvitevarer m.m. i 2012, isolasjon av gulv, oppretting av gulv, parkettgulv og varmemefolie i alle rom med parkettgulv, downlights i stue/kjøkken m.m. i 2021, speilskap og overskap på bad i 2023, overflater i flere rom i 2026 m.m.

Vinduer og balkongdør er fra 1985.

Piper er rehabilitert i 2016.

Det er utført brannsikring, og det er montert ventilasjonsanlegg m.m. i kjeller.

Leilighet - Byggeår: 1895

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er vinduer med 2-lags glass fra 1988 i boligen.

Det er malt lyd/brannklassifisert entredør. Balkongdør med glass er fra 1988.

Det er balkong med tregulv og rekkverk i stål ut fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater, teglstein og fliser. Himlinger med malte flater.

Det er etasjeskillere med trebjelkelag.

Det er original mursteinspipe i stue/kjøkken. Pipen er ikke i bruk i denne boligen. Eier opplyser at pipen ble rehabilitert i 2016.

Det er malte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er fliselagt bad fra 2012 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Det er malt innredning og speilskap i rommet. Dusjdører er i glass.

Overskap og speilskap er fra 2023.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er kjøkkeninnredning fra 2012 med malte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, microovn og kjøl/frys.

Ventilator med kullfilter fra 2012.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er eldre kobberør, og rør i rør opplegg fra 2012.

Det er eldre avløpsrør i plast, og avløpsrør i plast fra 2012 i boligen.

Det er mekanisk avtrekk fra bad, og ellers kun tiluft fra ventiler i vinduer i boligen.

Det er gjort mye nyere el-arbeider i boligen i 2021. Det er bla. lagt varmemefolie, byttet endel komponenter, stikkontakter og brytere m.m.

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

[Gå til side](#)

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

Høyde på rekkverk på balkong tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde.

Bygningen tilfredsstillende ikke lydkrav/branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

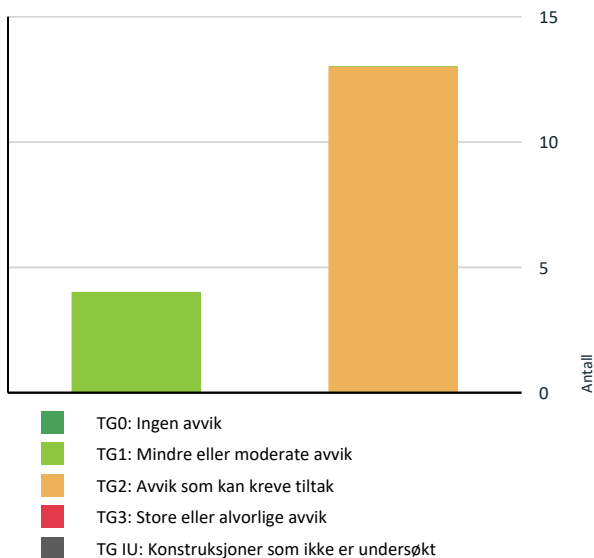
Leilighet

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

Det er flyttet på skillevegger, kjøkken m.m. Baderom er forandret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- !** Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- !** **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- !** **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- !** **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- !** **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- !** **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- !** **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår	Kommentar
1895	
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med 2-lags glass fra 1988 i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er malt lyd/brannklassifisert entredør. Balkongdør med glass er fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det er treg lås på balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkong med tregulv og rekkverk i stål ut fra stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig slitasje på balkong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater, teglstein og fliser. Himlinger med malte flater.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er original mursteinspipe i stue/kjøkken. Pipen er ikke i bruk i denne boligen. Eier opplyser at pipen ble rehabilitert i 2016.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte innvendige dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er fliselagt bad fra 2012 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2012



2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekke i veggflis, og stedvise glipper i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er malt innredning og speilskap i rommet. Dusjdører er i glass. Overskap og speilskap er fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning fra 2012 med malte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, microovn og kjølfrys.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjevarsler eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjevarsler og komfyrvakt må monteres.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter fra 2012.

Årstill: 2012

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er eldre kobberør, og rør i rør opplegg fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det er ikke montert koblingskap til rør i rør. Ved en lekkasje vil det kunne lekke vann inn i skillevegg mot soverom fra bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Utbedringer må vurderes.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er eldre avløpsrør i plast, og avløpsrør i plast fra 2012 i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra bad, og ellers kun tiluft fra ventiler i vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er gjort mye nyere el-arbeider i boligen i 2021. Det er bla. lagt varmemefolie, byttet endel komponenter, stikkontakter og brytere m.m.

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

Nei El-arbeider utført i 2021 er utført av eiers far som er elektriker.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ingen samsvarserklæring på utførte el-arbeider i boligen.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

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

Ja

11. 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 Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.

Generell kommentar

Det er uklamret ledning i kjøkkenskap. Denne bør festes.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Høyde på rekkverk på balkong tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde. Bygningen tilfredsstillende ikke lydkrav/branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygningen tilfredsstillende ikke lydkrav/branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

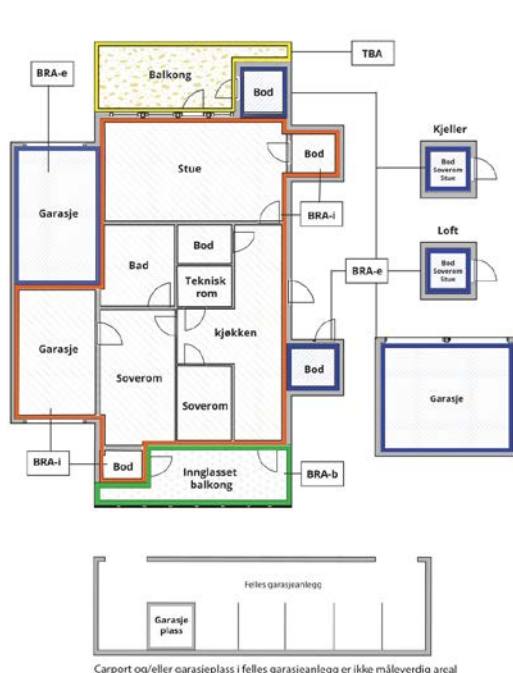
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	60			60	3		60
Kjeller		6		6			6
Loft		2		2		1	3
SUM	60	8			3	1	69
SUM BRA	68						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

I tillegg fellesbod med nabo i trappegang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er flyttet på skillevegger, kjøkken m.m. Baderom er forandret.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er rettet av og etterisolert gulv, lagt nye gulv, lagt gulvvarme m.m. i flere rom. Flere rom er malt opp, og det er montert downlights.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Martin Baardsen Torsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	540		0	852.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Toftes gate 43C

Hjemmelshaver

Borettslaget Toftesgate 43

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952085824			Torsvik Martin Baardsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde i Grünerløkka. Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m. Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, plen, belegningsstein, trær m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	29.04.2026	
3	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Martin Baardsen Torsvik

Boligen

Toftes gate 43C

0552 OSLO

0301-228/540/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn skap over vaskemaskin og skiftet speil til speilskap. Arbeid utført av håndverker (elektriker)

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Skjevt gulv da jeg tok over i 2020.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Våren 2021 tok jeg opp gammelt gulv, tok ut stubbloftsleire og rettet av gulvet med nye bjelker (parallelt med de originale) og la ny isolasjon og varme i gulv. I den forbindelse så vi ingen lekkasjer eller råteskader. Arbeidet ble gjort på fritiden sammen med et familiemedlem som er håndverker.

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har vært rotter i bakgård og noen av kjellerene. Feilen har blitt utbedret og vi har ingen problemer i dag.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av inngangshull og andre tiltak.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp spotter i stue/kjøkken. Gjennomført av familiemedlem som er elektriker.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Tok opp originalt gulv, fjernet stubbjordsleire og rettet av gulvet i 2021. Fikk i den forbindelse murveggen frem og la varmekabler i alle gulv. Elektrisk arbeid gjort av faglært familiemedlem.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Typhlogl. 4/3.

26/1895.

Triningshus.

J. No. 26/95
 11 Bl.
 4 Anmeldelse
 Begrebet
 Sektionsplan
 5 Tegning
 + Høilingsbetænkning
 angaaende 3



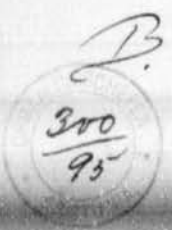
1836 = 1941 = 2349
 95 95 95

Expeditions-Dokument

aa Matr.-No. 43 Sofus Gade.

Indleveret 1^{ste} Juli 1895. Attesteret 19^{de} November 1895.

Revisors Hr. Opmålingschefen til Bygning
 Christiania, den 2^{de} Juli 1895
 P. Lauge



Indt at bemærke.

D. u. v.

Theodor Gallis.

Oversend den endte Stuedokumentation!
 Bygningens Kjøkken B er mindre end 6 m²
 og har mindre heldige Belysningsforhold. Ved
 de andre Bygningers bemærke kun at Vægg
 A med over 11. Plm tykke og et Stølvægg.
 unges Trappe formentlig med rettet
 Hækel til indre Afgrænsning. - der har en
 lig 4 Kjøkkener til hver Etage. Belysning med



Christiania den 2^{de} Juli 1895
 P. Lauge

Oversend Hr. Stadskontoret.
 Med henvis til Kjøkkenet henholder jeg mig til
 bygninginspektørens udtalelse. Det bemærkes
 i en lang Række med mindre lignende for private
 deres udførelse vil medføre sanitær mislyk

Saa der over midtvæggen i Portrummet an-
vendes 2. Stk I Jern N^o 30 og mod Gaarden 2 Stk
I Jern N^o 28 haves i det at bemærke, Sjækket
maa gøres med Murværk.
Christiania den 6. Juli 1895.
Schautbrant.

¹⁵⁷⁸
₉₅ Tilbageendes. Plannen kan ikke approberes
efter hvad derom sine Stadfyfikus er anført
Forøvrigt maa Plannen undergaa de af H^{er}
Inspektøren anførte Forandringer

Christiania 6. juli 1895
G. Bull

Ommedrens Paategning i Uldning af Uvudsede
Uvudsede paa, idet Paategningens Plan nu er helt an-
færdigt. Væggen 0' i For og Uldning med H^{er}
udført af 1 1/2 Sten Murtykkelse i 1 og 2 Etage. Mellem
Bygningens Trappe er anført til Trappetrappe. Fulde
vil blive indfaldt med kemiser og for de Dimensioner
som fulde.

Christiania, den 29. juli 1895.

underkøbt
H. H. Holm.

Tilbageendes den anden Sundhedskommission under Henvisning til
Foranstaaende. Hvor Isolations-skiltet kommer til at omgive Privet
køkkenet bør der cementmures og disse forsettes med Kiler, cement.
Den nye Paategnings Trappe har en støre Stabning i Paateggen,
da denne kun findes til nogle Stk kan antagelig hentes ved
indvunde derimod. Ellers er det at bemærke under Hushold til
Paategning af 3 Stk.

RA. BUNDHEDSKOMMISSIONEN

Christiania 30. juli 1895.

1836
75

1076. 95. 8

Læses Hr. Stadsingeniøren til Afgørelse af de
i §§ 13, 14 og 15 paabødne Bestemmelser. —

Christiania den 5^{te} August 1895
J. Stadsconductøren Kavaas. —
K. Meier

1076

Tilbageendes Hr. Stadsconductøren,
idél de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15
omhandlede Bestemmelser vedlægges.

Chra. Stadsingeniørkontor 8 August 1895

K. Meier

1941
95.

Arne Meyer

For og Bagbygningen tillades opført for Siøst-
navne med den Forandring at der mellem
Køkken og Trapperummet maa være et Murevæg-
og Aulag med Murene over de øvrige Stueetager.
Forøvrigt henvises til Stadsbyggeri og Stadsingeniørings
Bestemmelser. For Møllebygningens Ved-
kommende maa Trappeanlægget forordres
saaledes at Springtrien undgaaes.

Christiania 16^{te} August 1895
G. Bull

Omuddens Bestyrelse. Undersøgelse af Svanssaende:
Møllebygningens Støppesystem er nu retteligt udeladt som
fuldstændigt, Bygningens Stædindhold 160 m² er fuldst.
afvandet.

Tilberneer H. Karmantuktoren under Herwis
ning til foranstaaende Forsøgning af 20^d S. M. med
forandret Trappearrangement for Møllebygningens
Trappe - af S. D. - hersefter de i Brevet til
Forsøgning af 16^d S. M. naar kimen meddeles befrø-
ningen ager for denne Forsøgning.

Christiania 24^d Sept. 1895

P. J. Sney

2349
76

Møllebygningens approberes efter den forandre-
de Plan og under Hervisning til Indsigelsen
af ^{Indsigelsen} Rettemidler.

Christiania 26^d Sept. 1895

J. Bull

J.-No.

Hovedanmeldelse: Bygherre C. Svankeviid.

J - J No 261.95
Bilag



Bygningsanmeldelse

til 13. v. e. Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 43

Føjt. og d. skal opføres 3 Bygning^{er} overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold:	Forbygning 150,8 Meter ² i 4. Etager	} tilsammen: 530,8 m. ²
	Mellembygning 160 Meter i 4. do.	
Gaardsummets Fladeindhold (§ 39)	Bygning 120 - - 3	} 129
	er resp. 119,85 x 148,85 m. ²	

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vanningshøj

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags . ~

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) resp. 14,5' x 14,50 x 11,20

Etageres Antal i For x Mellembygning 4. i Bybygning 3 Ety.

Etageres Høide (§ 44) oovalt 3,30 mtr. fra Gulv til Gulv.

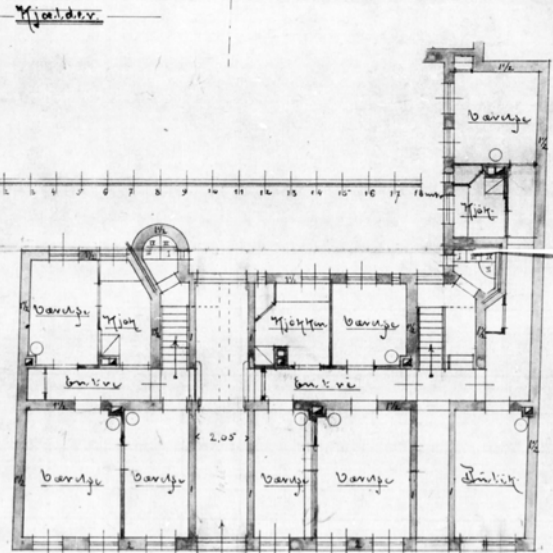
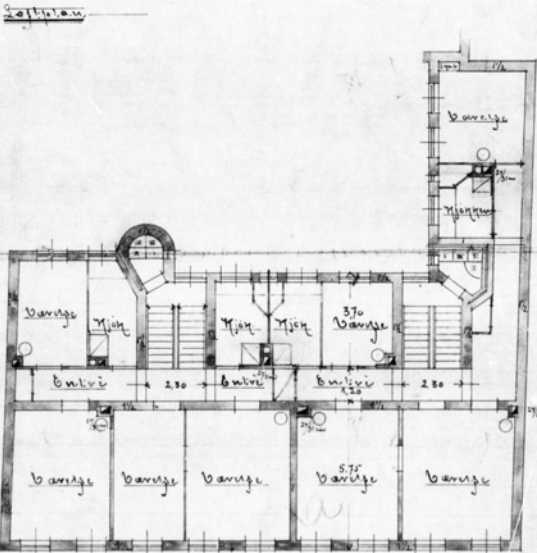
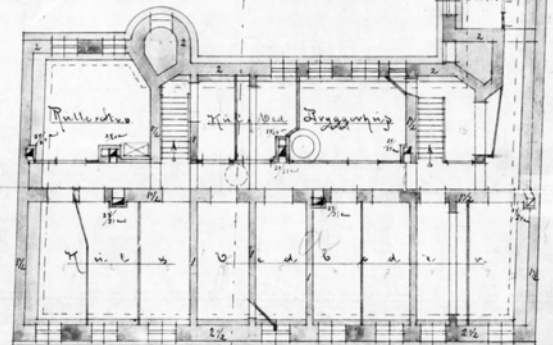
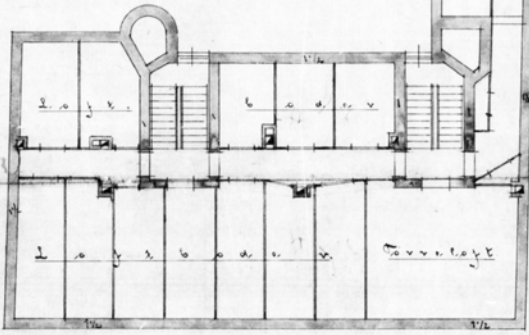
Fundamentering (§ 26) Grænsesmur med Keller på Plade.

1179

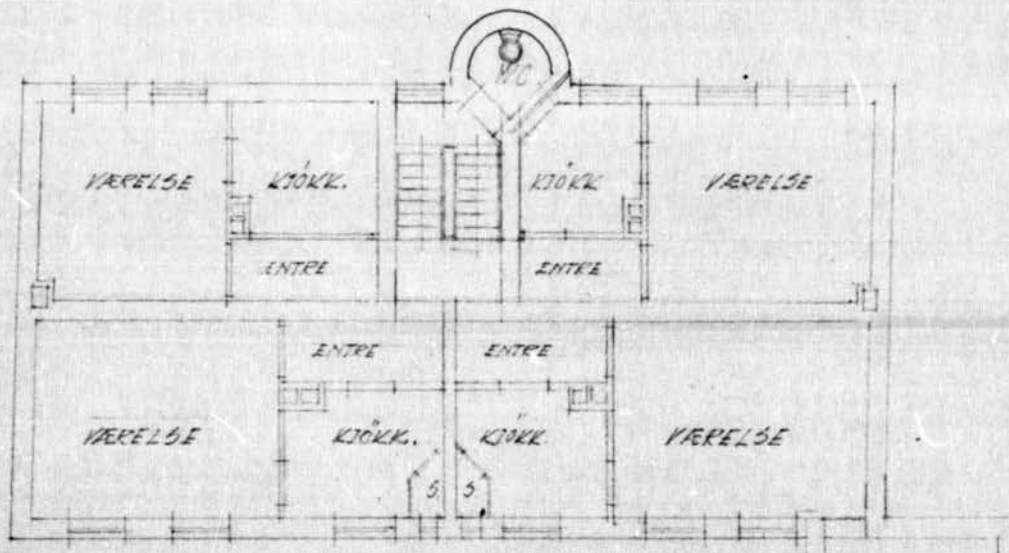
1876. 11. 15

Byggeselskab af Tøjler Nr. 45
for Mr. Bygmeister & Sørensen

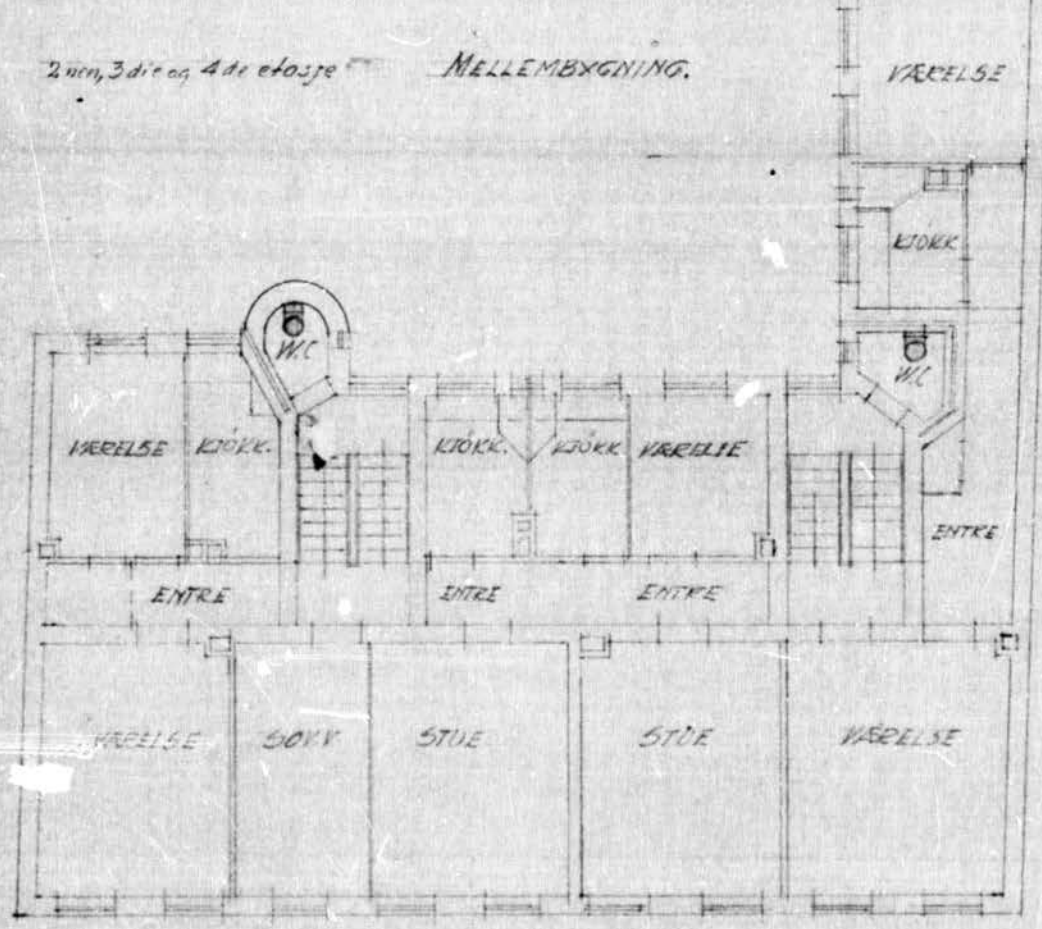
Forbygning



Byggeselskab af Tøjler Nr. 45



2den, 3die og 4de etasje MELLEMBYGNING.

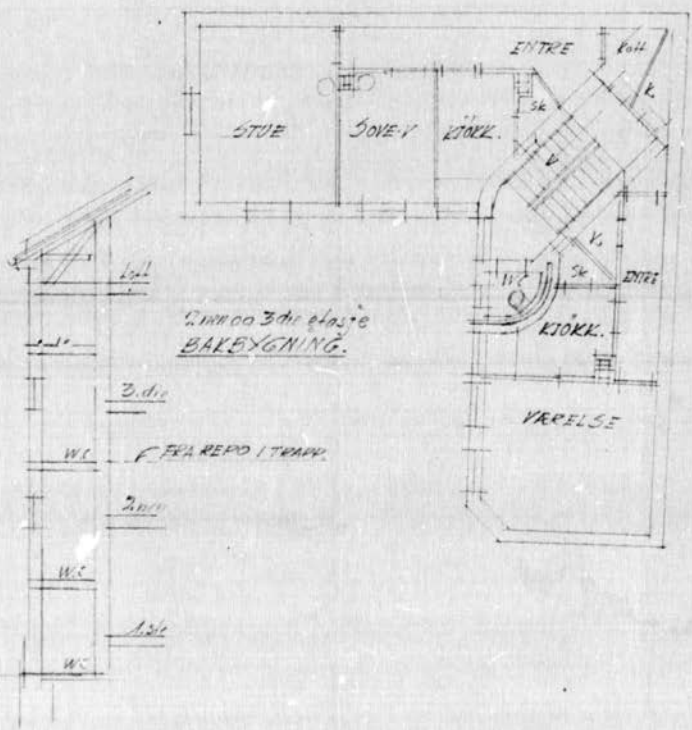


2den, 3die og 4de etasje FORBYGNING
MAL = 1:100

3221

1

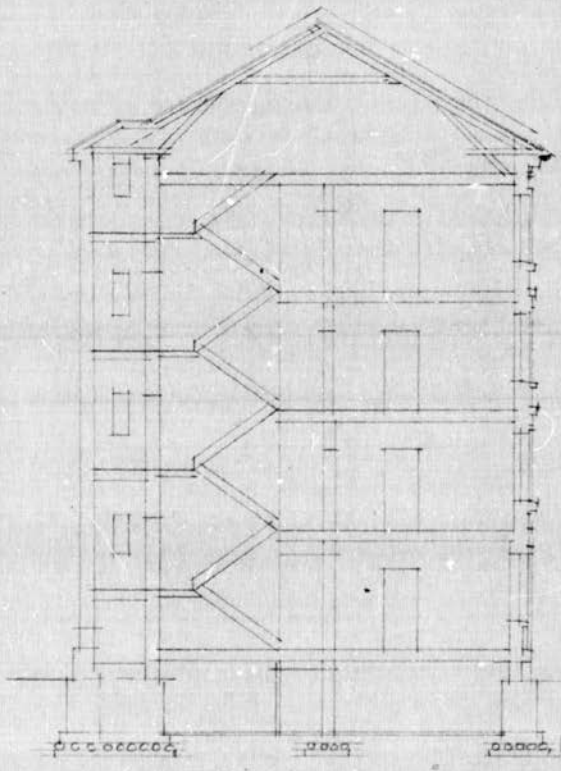
NATE NR. 43. TOPTEJGT
INLEGG AV WT
OSLO OKT 1959
BERNHARD MARTIN LØVSTAKKEN
ARKITEKT
TELEFON 56707 CABELS-T. 5



Snitt av 3de etasje
BAKBYGNING.

3. de
F. FRA REPO I TRAPP.

SNITT G. WC.



SNITT - G. FORBYGNING
MÅL 1:100

3221

2

MATE. NR. 43. TOTTESJØ.
 INNREDNING AV WC.
 1310 OKT 1959
 BERNHARD MARTIN LOVSTAKKEN
 ARKTEKT
 TELEFON 550781 GARFJØST. 5



Skatteetaten

Dato
17.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA TENGESDAL JOHNSEN
Middelthuns gate 17C H0503
0368 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 952 085 824 Andelsnr 12

Eiendommens adresse:

Toftes gate 43C, 0552 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 455 372
Som sekundærbolig:	kr 5 821 486

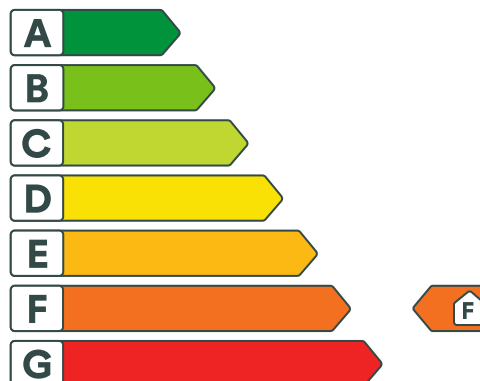
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Adresse Toftes gate 43C, 0552 OSLO	
Dato for energimerking 20.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284107
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80578288
Gårdsnummer 228	Bruksnummer 540
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1895	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 60,0 m²	Oppvarmet bruksareal 60,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
290,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
290,30 kWh/m²

Totalt levert pr. år
17 418 kWh



Toftes gate 43C, 0552 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Toftes gate 43C, 0552 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Hedda Tengesdal Johnsen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: hedda.tengesdal.johnsen@aktiv.no

Deres ref.: 1007260030 . Vår ref.: 5195-1-12

Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: TOFTESGATE 43 BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 952085824
Andelseier: Torsvik, Martin Baardsen
Medeier:
Leilighetsnummer: 12
Adresse: Toftes Gate 43, 0552 OSLO
Andelsnummer: 12
Gnr. 228
Bnr. 540
Borettssinnskudd: Kr. 264 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 79620891.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering

E-post til styret: toftesgt43@styrerrommet.no Borettslaget har inngått avtale om tjenesten OBOS-nøkkel. Kontakt styret ved spørsmål om fremtidige eller pågående vedlikeholdstiltak.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207454656
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,43%
Restsaldo: 345 298,00
Innfrielsesdato: 30.07.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207805521
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,43%
Restsaldo: 3 421 184,00
Innfrielsesdato: 30.06.2049
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208466771
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,43%
Restsaldo: 269 744,00
Innfrielsesdato: 28.02.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 843,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 843,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 902,-
Fradragsberettigede kostnader: 11 664,-
Annen formue: 12 995,-
Gjeld: 195 959,-

Fellesskjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207454656
Restsaldo: 16 593,37
Kapitalkostnader: 361,33
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207805521
Restsaldo: 164 367,68
Kapitalkostnader: 1 041,02
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208466771
Restsaldo: 12 961,27
Kapitalkostnader: 155,54
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesskjeld (kun lån) kr 193 922,32,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesskjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Hensviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon: 22 86 59 83.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Anders Niklas Krabbe Hjort, e-post:toftesgt43@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

**Vedtekter
for
Borettslaget Toftesgt 43 Org. nr. 952085824**

**Vedtatt på generalforsamling den 22.06.2006.
Endret på ordinært sameiermøte 04.05.2017**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Toftesgt 43 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) En andelseier som ønsker å gjøre oppussingsarbeid i boligen og som krever offentlig godkjente standarder, som f.eks. våtrom må informere styret skriftlig om dette i forkant av arbeidet. Det må i etterkant av arbeidet leveres inn kopi av godkjenning. Dersom dette ikke følges vil den enkelte andelseier selv være

økonomisk ansvarlig for å dekke eventuelle skader hos seg selv eller andre andelseiere som følge av arbeidet.

(4) Dersom det skal gjøres oppussingsarbeid av en karakter som krever at man flytter på vegger, kopler seg inn på pipeløpene e.l. må det søke styret skriftlig om dette i god tid før oppstart av arbeidet. Dersom dette ikke gjøres vil den enkelte andelseier selv være økonomisk ansvarlig for å utbedre eventuelle skader og tilbake stille til opprinnelig stand.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUS ORDENSREGLER FOR TOFTESGATE 43 BRL

1. Styrets oppgaver

Styret i borettslaget har ansvaret med å ivareta andelseiernes interesser, vedlikehold av fellesarealer og den daglige drift, samt å se til at forholdene legges til rette for utviklingen av et godt bomiljø.

Styret skal sørge for utbedring av alle skader og mangler ved gården, om nødvendig ved tilkalling av håndverkere og annen hjelp, og har også ansvar for alt innkjøp av utstyr og materialer til gården.

Styret følger opp en egen avtale med et renholds firma som har ansvar for ukentlig vasking av trappeoppgangene samt to årlige hovedrengjøringer.

2. Dugnader

Styret vil innkalle til en eller flere dugnader i året - såvel av kostnadsbesparende som miljømessige årsaker. Hoveddugnaden vil finne sted på vårparten der siktemålet er en større rengjøring og rydding av gårdens fellesarealer etter vinteren. Det ligger en klar forpliktelse på alle (voksne) beboere om å delta på slike fellesdugnader.

3. Beboernes plikter

Et godt bomiljø og vedlikehold er avhengig av den enkelt beboer. Vedtektene for borettslaget tar i mer formelle former for seg hvilke forpliktelser den enkelte beboer har med hensyn til vedlikehold av egen leilighet og bofellesskapet generelt.

Borettslaget har ikke en egen vaktmestertjeneste. Det betyr at alle andelseiere har et felles ansvar for utførelse av rutinepregede vedlikeholdsoppgaver som snømåking, spyling av gårdsplass, portrom og fortau, vanning av planter og plen, skifting av lyspærer i fellesområder mv.

3.1 Støy

Så langt som mulig bør man unngå å lage støy som kan være sjenerende for naboen eller andre berørte i borettslaget. Ro tilstrebes etter kl. 22.00 alle dager.

Det er i orden å ha en fest i ny og ne, men det bør varsles slik at naboer er forberedt. Dersom en beboers adferd er kilde til irritasjon og plage, bør dette tas opp direkte med vedkommende. Dersom dette ikke resulterer i en bedring, kan man be styret om hjelp.

Planlegger du oppussing av leiligheten, skal du gi et forhåndsvarsel til omkringliggende leiligheter om dette. Dersom en beboers adferd er kilde til irritasjon og plage, bør dette tas opp direkte med vedkommende. Dersom dette ikke resulterer i en bedring, kan man be styret om hjelp.

Støy fra oppussing og byggearbeider skal som hovedregel ikke forekomme etter kl. 18 på hverdager (inkl. lørdag). Dersom det er behov for å utføre støyende arbeid etter kl. 18 må dette avtales i god tid på forhånd og naboene være varslet. Oppstart av oppussingsarbeider på lørdager bør ikke være før kl. 09:00.

For søndager og helligdager overholdes gjeldende lovverk for helligdager og helligdagsfred. I tillegg må man ta hensyn til gjeldende forskrift om begrenning av støy fastsatt av Oslo kommune.

3.2 Dyrehold

Det er i utgangspunktet ingen regler om dyrehold i borettslaget, men det er en forutsetning at dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere. Mating av dyr skal ikke skje på gårdens utendørs fellesarealer, da dette kan tiltrekke andre dyr som ikke hører til i borettslaget.

4. Innendørs fellesområder

Loftene i A- og C-oppgangen er rømningsveier for loftsleilighetene i alle tre oppgangene. Det betyr at fellesarealene på loft og i kjellere må holdes fri for gjenstander. Bruk dine egne boder som lagerplass dersom du har behov for det.

Bodene på loftet og i kjellerne skal ikke brukes til å lagre søppel eller brannfarlige gjenstander. Du er selv ansvarlig for renhold og skifting av lyspærer i egen bod.

Sykler kan eventuelt plasseres i fellesområdet i kjellerne dersom det ikke hindrer adkomst til bodene.

Det er ikke tillatt å leke i trappeoppgangene, kjeller eller loft, eller å slippe uvedkommende inn trappeoppgangene.

Av hensyn til brannfaren og renholdet er det ikke tillatt å røyke i kjeller, på loftet eller i trappeoppgangene.

Beboerne er velkomne til selv å bidra med pynting av trappeoppganger og fellesarealer, men da oppfatningen om hva som er pent og passende vil kunne variere, må man først forhøre seg hos naboer og andre brukere, om nødvendig også med styret.

5. Utendørs fellesområder

I sommerhalvåret er det utplassert sittegrupper i bakgårdshagen som alle er velkomne til å bruke. Foreldre/ foresatte må sørge for tilsyn med barn som leker på fellesområdene.

Fellesområdene (utendørs og innendørs) skal ikke brukes til lagring av private eiendeler. Bruk dine egne boder til det. Har du i en kortere periode behov for å mellomlagre gjenstander, søppel eller avfall til f.eks. avhenting på fellesområdene, så skal dette avtales med styret på forhånd.

5.1 Sjøppel

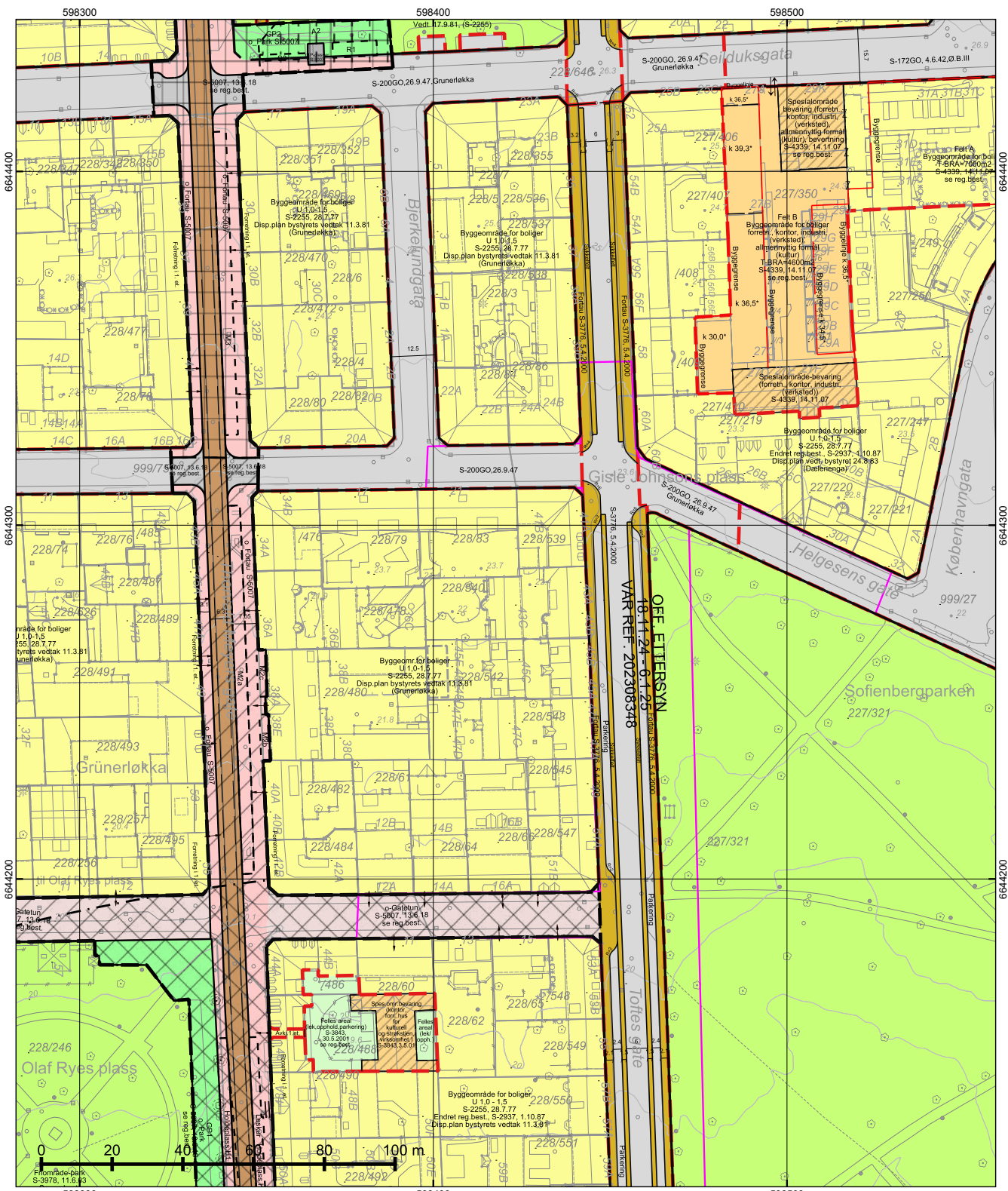
Sjøppeldunkene er plassert i et eget søppelskur i mellomgården. Disse er for sortert husholdningsavfall. All søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Annet avfall skal ikke hensettes ved siden av disse eller andre steder, her kan miljøstasjonen i Helgesens gate / Sofienbergparken benyttes.

5.2 Balkongene

På balkongene skal det kun være ting som er naturlig å ha på en balkong. Det vil si utemøbler, blomsterkasser, blomsterpotter, grill (gass eller elektrisk, ikke kull) etc. Balkongen skal ikke brukes som ekstra lagringsplass. Bruk dine egne boder til det.

6. Låsing av dører og port

Alle fellesdører i gården - porten, ytterdørene samt dørene til kjeller og loft - skal til enhver tid holdes lukket og låst. Har du behov for å holde porten åpen for f.eks. inn- eller utlasting, så skal det skje med tilsyn. Uvedkommende skal aldri slippes inn i gården.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.04.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

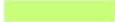


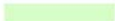






























Originalformat: A3

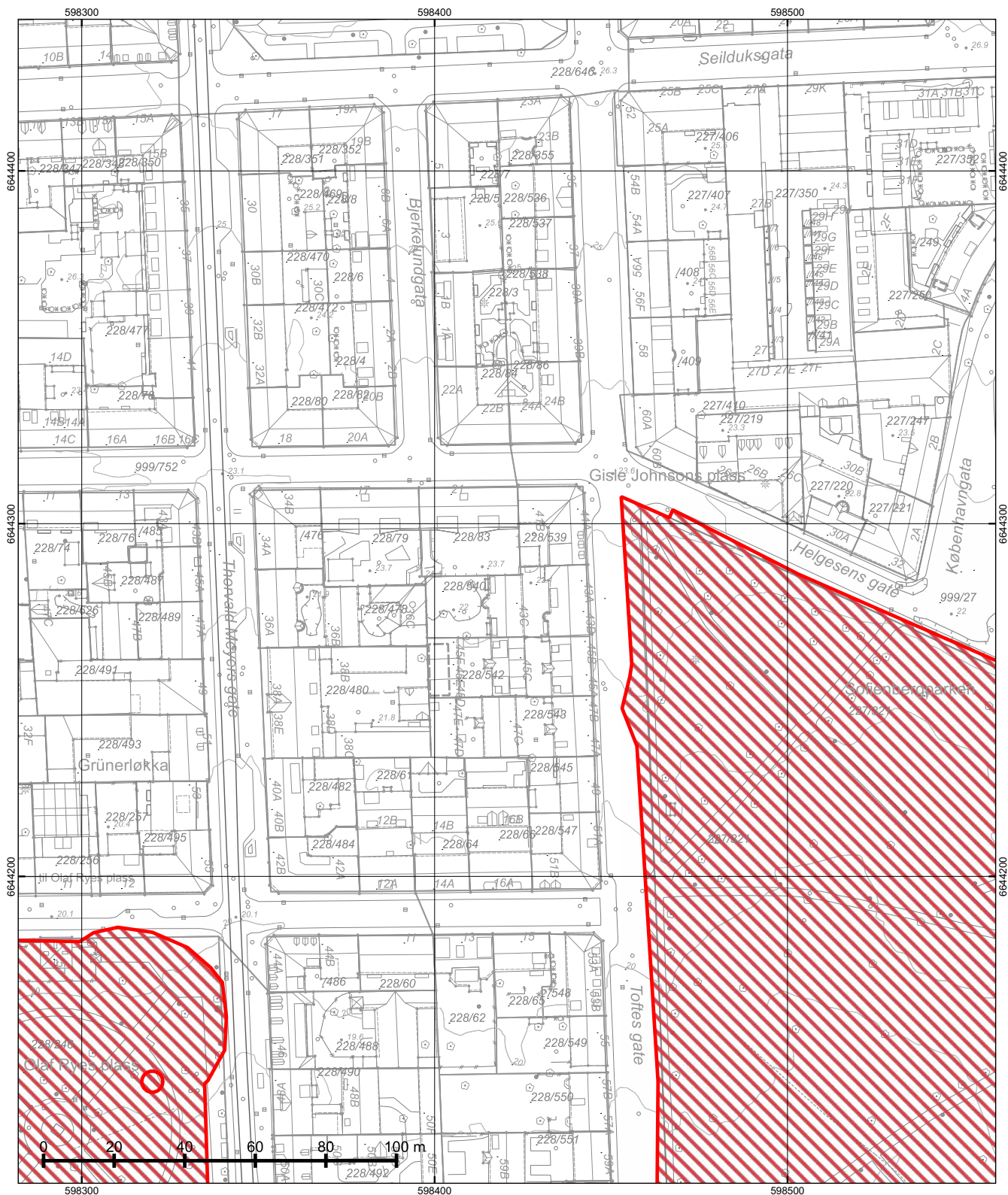
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 140942/ 86509502	Deres ref.: 40255/ BJJJOJ@MSAKTV
Adresse: TOFTES GATE 43C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/540	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	72 - Felles lekeareal		Regulert senterlinje
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	140 - Bolig/forr./kontor		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Oppheving av eiendomsgrense
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Stenging av avkjørsel
	330 - Parkering/utfartsparkering		Avkjørsel
	2011 - Kjøreveg		Eksisterende tre som skal bevares
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3050 - Park		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

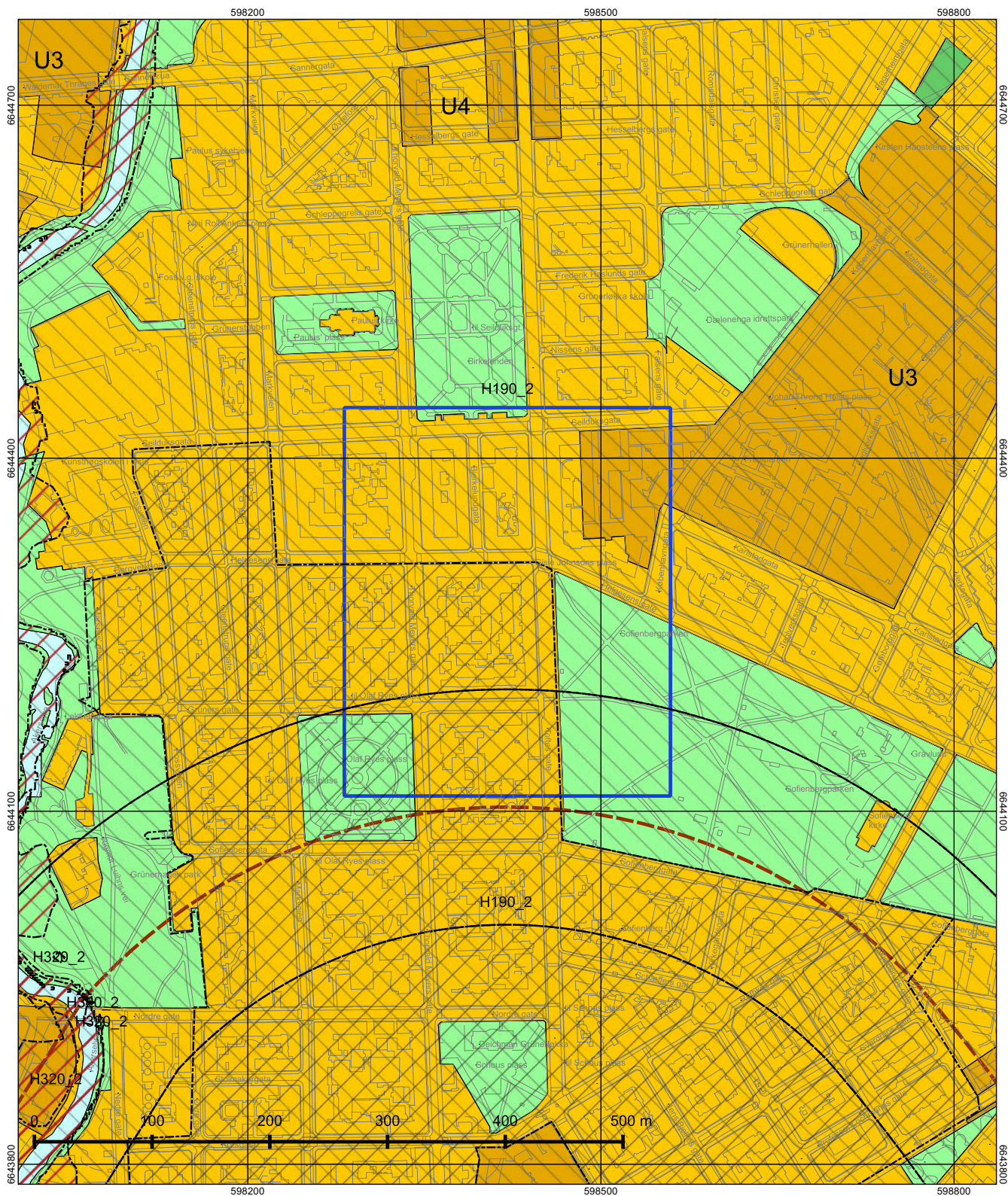
Dato: 08.04.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 140942/ 86509502	Deres ref.: 40255/ BJJ@MSAKTV
Adresse: TOFTES GATE 43C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/540	

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



Oslo

Dato: 08.04.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 140942/86509502
 Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Toftes gate 43C - Nabolaget Birkelunden - vurdert av 199 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	1 min 0.1 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.8 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	22 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Hersleb videregående skole	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

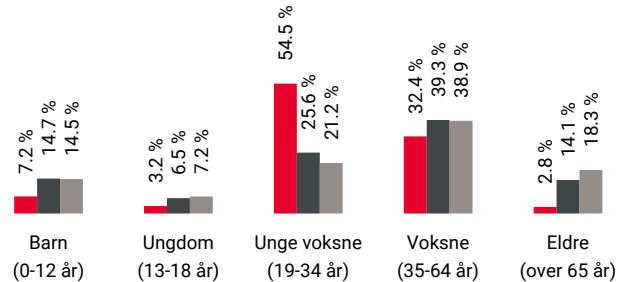
Bra 71/100



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

Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	3 min 0.2 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Grunerløkka	3 min
Coop Extra Birkelunden PostNord	3 min 0.2 km



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 90/100



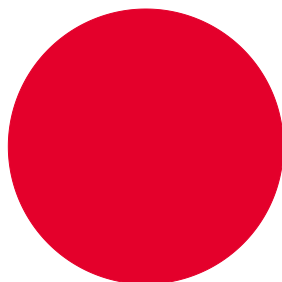
Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Sport

- | | | |
|----------------------------|--------|---|
| Sofienbergparken balløkke | 3 min | 🚶 |
| Ballspill | 0.3 km | |
| Grünerløkka skole | 4 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.3 km | |
| Fitness24Seven Grünerløkka | 5 min | 🚶 |
| EVO Grünerløkka | 7 min | 🚶 |

Boligmasse



99% blokk

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

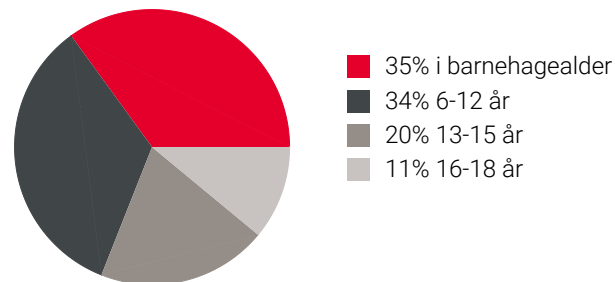
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | | |
|--------------------------|--------|---|
| Kjellands Hus | 13 min | 🚶 |
| Boots apotek Grünerløkka | 5 min | 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

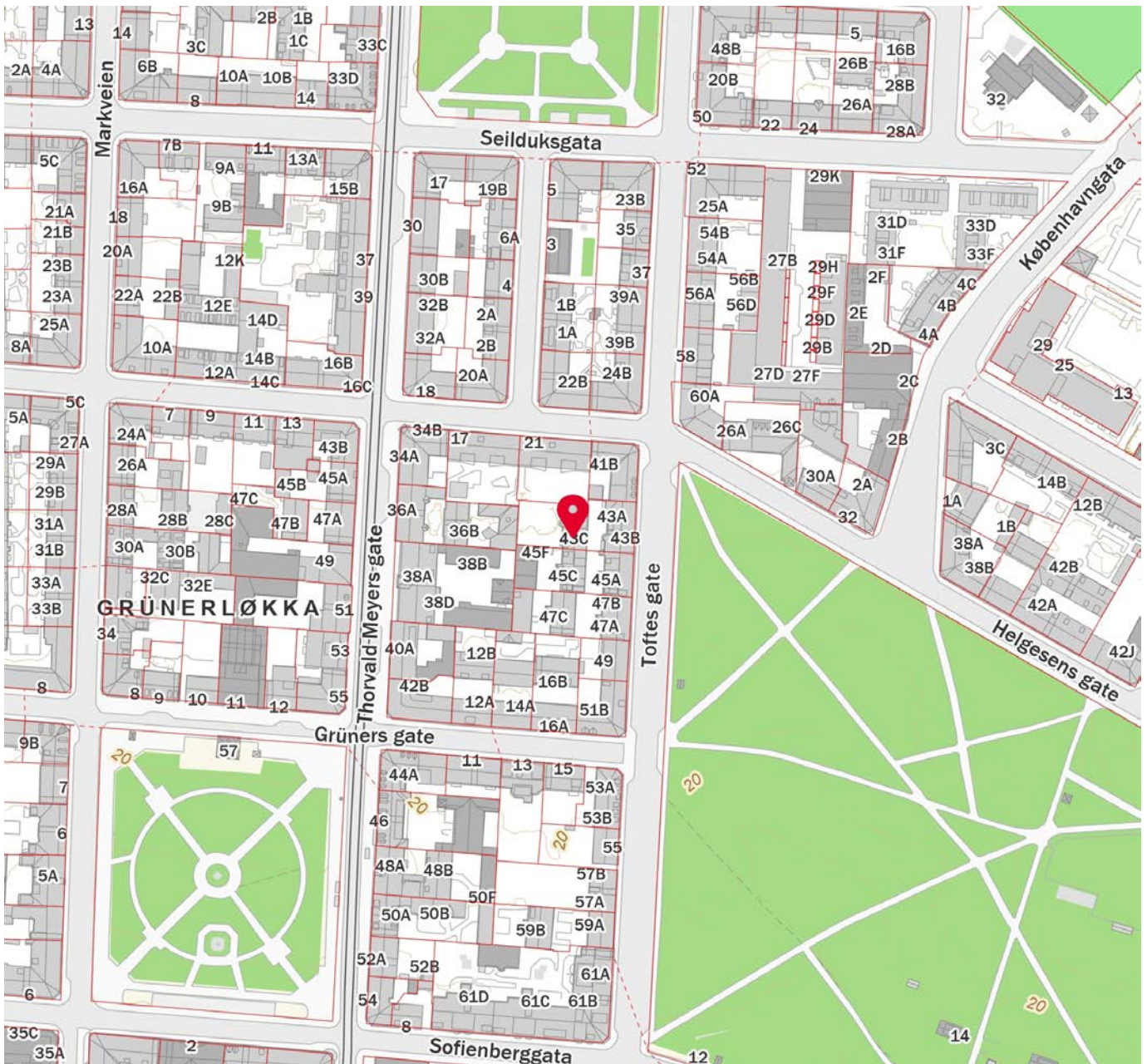
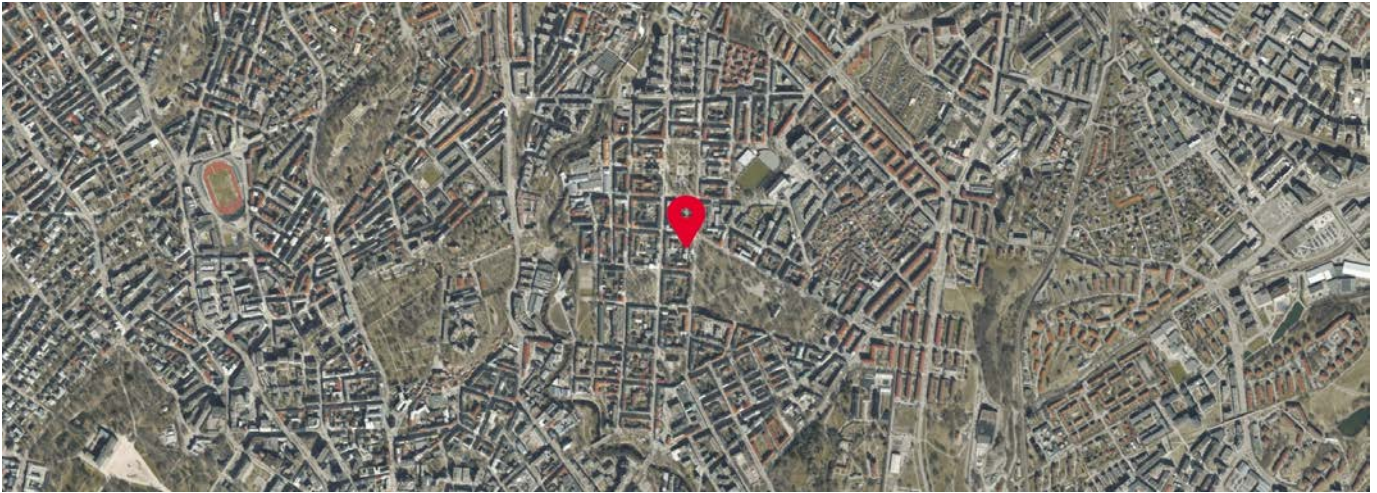


0% 56%

- | |
|---------------|
| Birkelunden |
| Oslo og omegn |
| Norge |

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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 43C
0552 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Heidi Siri Petersen

Telefon: 906 93 484
E-post: heidi.siri.petersen@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre