

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 7 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 257 359,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 8 248 709,-
Felleskostn.: Kr 7 375,-
Selger: Ingrid Kalsnes
Anders Niklas Krabbe Hjort

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1897
BRA-i/BRA Total 78/88 kvm
Tomtstr.: 852.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 540
Andelsnr.: 80
Oppdragsnr.: 1007250156

Klassisk, elegant og gjennomgående 3-roms med et moderne uttrykk. Vestvendt balkong.

Velkommen til en lys, luftig og gjennomført leilighet. Her har du alt du måtte ønske: Flott bad med opplegg til vaskemaskin, lekkert kjøkken, enstavs eikeparkett, generøs takhøyde (2,98m) og en vestvendt balkong. Frodig felles hage som ligger skjermet til forbi indre bygård. Bo urbant på Grünerløkka vis-a-vis Sofienbergparken!

Leiligheten kan fremheves med:

- Omfattende oppussing 2023-2025 som også inkl. avretting av gulv
- Ingen forkjøpsrett | Ingen dok.avgift
- Varmtvann inkl. i felleskostnadene
- Gjennomgående leilighet med gjennomtenkt planløsning
- Stort hovedsoverom med mye garderobeskap
- Gjestesoverom/barnerom
- Store vindusflater med brede karmen
- Nydelig enstavs eikeparkett på alle gulv | fliser på bad
- Eksponert teglstein i entré
- Meget god offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	63
Egenerklæring	78
Energiattest	84
Nabolagsprofil	91
Andre vedlegg	147
Budskjema	172

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m² Kjellerbod + Loftsbod (5 kvm gulvareal)

4. etasje

BRA-i: 78 m² Entré, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue

TBA fordelt på etasje

4. etasje

4 m² Vestvendt balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

852.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med plen, div.frukttær 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 arealmerknadene.

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 daglivarebutikker 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 hyggelig 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 på 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 kollektivmuligheter 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. Taxiholdplass 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.

Fitness24Seven Grünerløkka gangavstand 5 min.

Skolekrets

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 takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter | Byggeår: 1897

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Bygning fundamentert med flåtefundamenter, yttervegger i teglstein med pussede fasader, etasjeskillere med trebjelkelag, vinduer med 2 og 3-lags glass, malte dører og saltak tekket med takstein. Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

Svar: År 2023.

Hvor lenge har du eid boligen?

Svar: 2 år og måneder 5.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Badet ble pusset opp av en tidligere eier i 2013. Arbeidet ble gjennomført/ledet av Bonum AS. Vi fikk overlevert dokumentasjon på dette ved kjøp av leiligheten i 2023. Badet er oppgradert i 2025 med nye fliser (flis på flis og ny membran), ny himling og nye takspotter, nytt speil, servantskap med vask og blandebatteri, høyskap, samt nye dusjdører og dusjsett. Arbeidet er utført av Vigh bygg AS. Elektroarbeid utført av Ovel AS.

Arbeid utført av: Bonum AS og Vigh bygg AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Nei.

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste i egenerklæring ved salg at tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert i 2013. Vi har ikke selv vurdert dokumentasjonen. Ved oppgradering av bad i 2025 ble det lagt ny membran. Dokumentasjon foreligger.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: I 2021 ble borettslaget kontaktet av Vann og avløpsetaten (VAV) ifbm utbedring av offentlig avløpsledning hvor borettslaget er tilknyttet. Det ble gitt pålegg om utbedring av borettslagets private avløpsledning. Arbeidet som VAV etterspør ble utført, og det foreligger bekreftelse fra kommunen om at det er utført rehabilitering av avløpsledning og at saken er avsluttet.

Arbeid utført av: Ukjent

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble gjort et omfattende rehabiliteringsarbeid i kjellerne i 2018/2019. Blant annet en rekke tiltak for brannsikkerhet og kjellerne ble tørket og avfuktet. Det ble også satt inn mekanisk ventilasjonssystem. Det foreligger utfyllende dokumentasjon om hva arbeidet omfatter, som styret har tilgang til. Vi er ikke kjent med at det er problemer med fukt i kjeller per i dag.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var synlig sprekk i fasaden på bygget over vår balkongdør. Fasaden er borettslagets ansvar, og sprekken ble utbedret i 2024 i regi av borettslaget. I denne forbindelse ble det også gjennomført arbeid på taket, og skaden er reparert. Taktekker (Oslo tak og bygg AS) vurderte da også at taket på bygget ellers er i god stand og estimerte at det ikke var behov for bytte av tak på bygget de neste 10 årene. Arbeidet som ble gjort har 5 års garanti. Ellers er vi kjent med at det har vært gjort mindre utbedringer på fasaden i 2025.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bygården er fra 1894. Da vi kjøpte leiligheten var det skjevheter i gulv i stue og på soverommene og svake sprekkdannelser i himlingene i samme rom. Tidligere eier opplyste at sprekken hadde vært stabile i deres botid (7 år). Ved oppussing i 2023 ble originale gulv fjernet, og nytt avrettet gulv ble etablert. Sprekker i himling ble tettet/sparklet og malt. Det har i etterkant oppstått en liten sprekk i taket på hovedsoverommet (sparklet og malt på nytt i 2025), ellers har vi ikke observert flere sprekkdannelser.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble oppdaget rotter i kjellerne i 2024. Det ble først satt ut feller av Rentokil, og deretter har hull og innganger langs alle vegger i kjeller og boder blitt tettet av samme firma. Etter at dette arbeidet ble ferdigstilt har det ikke vært observasjon av rotter.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I 2023 ble det trukket skjulte kabler rundt vegger og montert nye stikkontakter i stue, soverom og kjøkken. Montert komfyrvakt, ctm. Byttet ut gamle halogenspotter med nye led downlights på kjøkken. Montert lamper stue, spisestue og soverom. Dokumentasjon foreligger. I 2025 ble takspottene på badet byttet ut, og elektriker gjorde også følgende: Montert IP44 jordet stikkontakt for vaskemaskin, målt kontinuitet til jordingstilkobling i dusj. Verifisert kursliste i sikringsskapet. Dokumentasjon foreligger. Tidligere eier har også fått gjennomført elektriske arbeider i leiligheten. Vi besitter dokumentasjon fra tidligere eier på dette. Arbeid utført av: Oslo elektro tech AS og Ovel AS (Oslo Viken elektro).

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tidligere eier har fremlagt dokumentasjon på sluttkontroller etter elektrisk arbeid i ulike år, vi har dokumentasjon på dette. Det er også gjort elsjekk av

sikringsskap i fellesområder i vår oppgang (borettslagets ansvar).

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Se tidligere beskrivelse av utbedringer på tak og fasade.

Arbeid utført av: Oslo tak og bygg og Vettergren fasade AS.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Da vi kjøpte leiligheten i 2023, var det lagt inn en kommentar i tilstandsrapporten om at planløsningen avvikte fra godkjente tegninger. Videre at etablering/ombygging av badet i 2013 ikke er byggemeldt og at det kan være søknadspliktig hvis brannceller mot tilstøtende enheter brytes. Vi har ikke gjort ytterligere undersøkelser av dette.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Brann- og redningsetaten hadde tilsyn i leiligheten i 2025. Tilsynet ble lukket uten avvik. Videre er brannslukkingsapparatet og røykvarslere kontrollert årlig i regi av borettslaget. Det er i vår botid også montert redningsline fra balkongen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Se nærmere beskrivelser i tidligere spørsmål om dette.

Tilleggs kommentar:

Bygårdens tilstand følges opp fortløpende av styret. Det er ikke planlagt økte felleskostnader per nå.

Innhold

Denne fine leiligheten ligger i bygårdens 4.etasje og utgjør: Entré, stue/spisestue, kjøkken med utgang ut til balkong, 2 soverom og bad med opplegg til vaskemaskin. Loftbod med gulvareal på 5 kvm. kvm. Kjellerbod på hele 10 kvm.

Boligens særpreg

Leiligheten fremstår som en klassisk perle med et moderne, samtidig elegant uttrykk. Her får du både rosetter og stukkatur. Kjøkkenet, med spiseplass og balkong innbyder virkelig til sosiale sammenkomster og stor trivsel for kokken. Balkongdøren slipper in en sval bris på kjøkkenet på varme sommerdager -og kvelder. Flott bad med regnfallsdusj i tillegg til håndholdt dusj og mange fine detaljer. Med et dempet hovedsoverom som har mye garderobeplass langs hele den ene vegg 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

Boligen har et moderne uttrykk og gjennomgående meget god standard og bærer preg av å være godt ivaretatt -og vedlikeholdt.

Leiligheten er påkostet | pusset opp av nåværende eiere med bl.a.:

2025

Badet er oppgradert i 2025 med nye fliser (flis på flis og ny membran), ny himling og nye takspotter, nytt speil, servantskap med vask og blandebatteri, høyskap, samt nye dusjdører og dusjsett.

Det lille soverommet ble malt i sin helhet med samme farge som i stua i 2025.

Malt alle vinduskarmer.

2023

Gammelt gulv ble revet pga. store skjevheter. Etablert nytt gulv (avretting) og lagt ny enstavs eikeparkett fra Pergo i alle rom utenom bad.

Det er gjort noe endringer i planløsning: Tidligere var det et rom mellom gangen og stua (omtalt som bibliotek da vi kjøpte leiligheten). Vegg fra bibliotek mot stue ble åpnet opp for å få et større og mer bruksvennlig rom. Videre ble det minste soverommet utvidet (revet gammel lettvegg og satt opp ny vegg) for å få plass til dobbeltseng på dette rommet. Ny dobbelt skyvedør mot stue er satt inn i. Ved etablering av ny vegg, ble det tatt kopi av stukkaturlistene og montert på begge sider av ny vegg for et helhetlig uttrykk.

Alle vegger utenom på badet ble helsparklet og malt.

Fått frem teglstein i gang (tidligere dekket over med dekorfliser).

Det var synlige sprekker i takene i stue og soverom. Sprekker ble tettet/sparklet og takene ble malt.

Det ble satt opp nye stikkontakter i hele leiligheten utenom bad.

Nye gulvlist i hele leiligheten utenom bad.

Nytt kjøkken og hvitevarer fra Ikea.

Deler av el-anlegget oppgradert

Satt opp stort garderobeskap fra Ikea (Pax).

Alle innvendige dører ble malt (egeninnsats).

Oppussing | Forrige eier

2015

Ny peisovn i stue

2013

Fliselagt bad og deler av røropplegg og el-anlegget

Vedlikehold i regi av Borettslaget

2023 - Utbedring av fall på avløpsrør/stamme utført av Frøiland Bygg Skade AS avd.

Oslo Sanering, på vegne av borettslaget.

2021 - Utvendige avløpsrør er rehabilitert og godkjent av Vann -og avløpsetaten.

2018- Brannteknisk oppgradering av kjeller og fellesarealer i tillegg er det montert ventilasjonsanlegg m.m. i kjeller (ferdigattest 2019)

2017 - Oppgradering av brannalarmanlegg (ferdigattest 2017).

2015 - Piper er rehabilitert

1985 - Nye vinduer

1989 - Balkongdør

UTVENDIG:

Vinduer: Det er 2 og 3 lags vinduer i boligen fra 1985 og 1989.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er ikke montert barnesikringer på vinduer.

Dører: Det er eldre brann/lydklassifisert entredør, og balkongdør med glass fra 1989 i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er balkong i stål med komposittgulv ut fra kjøkken. Størrelse 4 m2.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG:

Overflater: Gulv med enstavsparkett og fliser.

Vegger med malte flater, fliser og teglstein.

Himlinger med malte flater med stukkatur og rosetter. (TG 1)

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere med trebjelkelag. (TG 1)

Radon (TG 0)

Pipe og ildsted: Det er original teglsteinspipe som ble rehabilitert i 2015, med peisovn fra 2015 i stue. (TG 1)

Innvendige dører: Det er innvendige profilerte malte dører i boligen. (TG 1)

VÅTROM:

BAD 2013/2025

Fliselagt bad fra 2013, pusset opp/rehabilitert med ny smøremembran på gulv, flis på flis og utstyr/innredning i 2025. Det foreligger dokumentasjon fra oppbyggingen i 2013

og fra rehabiliteringen i 2025.

Overflater vegger og himling: Fliselagte vegger og malt himling. (TG 1)

Overflater Gulv: Fliselagt gulv med varmekabler. Fliser er fra 2025, og varmekabler er fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er for lite fall på gulv i dusjsone.

Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk med dokumentert utførelse på membran. Sluk/membran i rommet er fra 2013, men det er i 2025 lagt ny tokomponent smøremembran på gulvet i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

Sanitærutstyr og innredning: Det er montert innredning med glatte fronter og speil med lys i rommet. Dusjdører er i glass og det er montert regnfallsdusj. (TG 1)

Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk fra rommet. (TG 1)

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegg mot soverom, naboeksjon mot endevegg, og vegg med kjøkkeninnredning mot kjøkkenside.

KJØKKEN

Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter og ventilator.

Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. (TG 1)

Avtrekk: Det er montert ventilator med kullfilter på kjøkkenet i 2023.

Vurdering av avvik:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannledninger: Det er eldre vannrør i kobber på kjøkken og rør i rør opplegg fra 2013 på bad. Det er koblingsskap til rør i rør opplegg i vegg på bad.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør: Det er noe eldre avløpsrør på kjøkken og avløpsrør fra 2013 på bad.

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk fra badet i boligen. Det er ellers ingen ventilasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Spørsmål til eier:

Elektrisk anlegg: Det er noe nyere stikkontakter, brytere, komponenter m.m. i boligen.

Det er sikringsskap med automatsikringer. Eier opplyser om at det er utført kontroll på el-anlegget i 2025. (TG 1)

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)?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

- Eksisterer det samsvarserklæring?

Svar: Ja, Det foreligger samsvarserklæringer på utførte el-arbeider i boligen.

3. 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?

Svar: Nei

Utstyr for varsling og slukking av brann: Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen.

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen. (TG 0)

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Svar: Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Svar: Nei

Informasjon om forhold som har fått TG 2:

- Vinduer

- Dører

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Overflater gulv: Fliselagt gulv med varmekabler på bad. Fliser er fra 2025, og varmekabler er fra 2013. Gulv ellers i leiligheten har TG1, og gulvene er i tillegg avrettt i 2023.

- Sluk membran og tettesjikt

- Avtrekk

- Vannledninger

- Avløpsrør

- Ventilasjon

Lovlighet:

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Brannceller:

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

Svar: Ja

Kommentar: Eiendommen tilfredstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling/lydtetting mellom seksjoner og mellom seksjoner og fellesareal.

Nyere håndverkstjenester:

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

Svar: Ja

Kommentar: Det er nye gulv, kjøkkeninnredning med hvitevarer m.m. i 2023, det er utført mye elektrisk i boligen i 2023/2025, badet er pusset opp med fliser, utstyr m.m. i 2025

Krav for rom til varig opphold:

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

Svar: Nei

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

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

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

Leiligheten har gjennomgått en omfattende oppussing i perioden 2023 - 2025. Med unntak av noe malingsarbeid som er utført som egeninnsats, er alle arbeider gjennomført av profesjonelle håndverksfirmaer. Det foreligger dokumentasjon og faktura for alt arbeid.

Modernisert/Påkostet år

2023 - 2025

TV/Internett/Bredbånd

Inkl. i felleskostnadene og leveres av GlobalConnect.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

79620891

Diverse

Nyttig informasjon fra selgerne:

Årlig strømforbruk i 2024 var 5434 kWh. I 2023 var det 2377 kWh (vi bodde der kun siste halvår).

Det er et godt naboskap i oppgangen og i borettslaget ellers slik vi opplever det. Flere har bodd i borettslaget i mange år, og det er flere som engasjerer seg for å gjøre det hyggelig i fellesområdene, slik som hagearbeid i bakgården. Det blir også arrangert sommerfest i bakgården for alle beboerne, og dugnader to ganger per år der naboene også treffer hverandre.

Det er lite støy slik vi opplever det. Det er doble vinduer mot Toftes gate/Sofienbergparken som gjør at vi ikke har merket noe særlig til trafikk, lyd fra parken m.m. Naturligvis noe mer lyd fra parken i sommerhalvåret, og da har man gjerne vinduene åpne også, men vi har ikke vært plaget av dette. På balkongen på sommeren kan man noen ganger høre andre som bruker sine balkonger (fra nabogården primært), men vi har ikke opplevd dette som sjenerende. Vi har heller aldri merket noe røyklukt fra andre verken på balkongen vår, i oppgangen eller inne i leiligheten.

Vi opplever heller ikke at det er spesielt lytt mellom leilighetene, og vi vil karakterisere oppgangen som rolig. Vi hører sjelden naboene, kun sporadisk, og da ikke av en karakter som er sjenerende.

Festivalen Piknik i parken arrangeres hver sommer i Sofienbergparken. Siden vi har fasade mot parken, har vi fått gratis festivalpass for begge (nabobilletter) noe vi har hatt stor glede av

Energi

Oppvarming

Elektrisk med panelovner og varmekabler på bad. Ved | Peisovn i stue.

Info strømforbruk

Fra selgerne: Årlig strømforbruk var i 2024: 5434 kWh og i 2023: 2377 kWh (da bodde vi der siste halve året). Første halve året bodde det en person der.

Energikarakter G**Energifarge Oransje****Info energiklasse**

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 7 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Trappevask, kommunale avgifter, varmtvann, felles strøm -og forsikring, tv/internett (GlobalConnect), forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 375

Andel Fellesgjeld

Kr 257 359

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

17.10.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Toftesgate 43

Organisasjonsnummer

952085824

Andelsnummer

80

Om borettslaget

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

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 gårdsplass, 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 begrenning 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

Lånenr: OBBK01-98207454656

Type: A

Restsaldo: 408.296,-

Restløpetid: 5år 5mnd

Terminer: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,99%

Lånenr: OBOS03-98207805521

Type: A

Restsaldo: 3.485.585,-

Restløpetid: 24år 3mnd

Terminer: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,99%

Lånenr: OBOS05-98208466771

Type: A

Restsaldo: 290.579,-

Restløpetid: 9år 11mnd

Terminer: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,99%

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.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 98 746,-

Budsjett for 2024 var kr 151 180,-

Disponible midler 31.12.23 var 177 825,-

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. 80 i Borettslaget Toftesgate 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 - Snr.16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:64 , Bnr. 66 og Bnr. 74

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:83 Snr:1 - Snr.21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:476 Snr:1 - Snr. 3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:478
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:1 - Snr. 6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:539, Bnr. 542 og Bnr. 543
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:545 Snr:1 - 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 *)Expedisjonsdokument attestert i 19.11.1897 /Godkjent 01.07.1895/
Igangsatt 20.09.1895/Tatt i bruk 19.11.1897
*)Expedisjonsdokument for innredning av WC-rom attestert i 30.12.1959 | Innredning av
11 stk. w.c | Det må innredes samme antall w.c. - 15 stk. - som er antallet på de
nåværende privat avlukker.
Ferdigattest for Leil. loft + rehabilitering attestert i 15.12.89
Ferdigattest for Leil. loft + rehabilitering attestert i 11.07.90
Ferdigattest for utvidelse av loftsleiligheter vindu i tak attestert i 17.04.1997
Ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner attestert i
04.12.2013
Ferdigattest oppføring av bygningstekniske installasjoner attestert i 07.12.2017
Ferdigattest endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner attestert i
05.03.2019
Ferdigattest for vesentlig endring/reparasjon attestert i 02.10.2019

Ferdigattest for vesentlig endring/reparasjon attestert i 17.01.2023

*)Et Exspedisjonsdokument er en eldre type forløper til en ferdigattest som ble brukt i byggesaker fra 1800-tallet til rundt 1940. Fungerte som forgjengeren til dagens ferdigattest og ble brukt til å bekrefte at bygningen var lovlig satt opp.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

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.

Reguleringsbestemmelser:

-S-2255. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Vedtaksdato: 28.07.1977 Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Bygget ligger på byantikvarens gule liste.

Pågående byggesaker:

Det foreligger pågående plansak i Toftes gate. Saken gjelder Tilrettelegging for sykkel. Under behandling . Saksnr. 2025/06774.

For mer info: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506774>

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

Saksnummer: 202512111

Siste bevegelse: Siste dok. 10.10.2025

Helgesens gate 21 - hyblifisering av leilighet - Seksjon 4

Saksnummer: 202506284

Helgesens gate 17 - bruksendring av næringslokale i 1. etasje til bolig

Saksnummer: 202507719

Siste bevegelse: Siste dok. 25.09.2025

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

Saksnummer: 202511521

Siste bevegelse: Siste dok. 03.10.2025

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 990 000 (Prisantydning)

257 359 (Andel av fellesgjeld)

8 247 359 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 248 709 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 256 609 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 259 409 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport utført av Takstingeniør Jan-Petter Vie datert 03.11.25

Selgers Egenerklæring datert 31.10.25

Samsvarserklæring EL fra 2011, 2013, 2017, 2023 og 2025

Originale byggetegninger 05.1895

Expeditions-Dokument innlevert 01.07.1895 og attestert 19.11.1897

Ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 07.12.2017

Ferdigattesten gjelder for oppgradering av kjeller og brannsikkerhet av dekke over kjeller i Toftesgt 43A -og B datert 05.03.2019

Ferdigattest Toftes gate 43B, vedr. endringer i eksisterende konstruksjon datert 02.10.2019

Arealberkreftelse ifølge brev Oslo kommune | eiendomsregisteret datert 22.10.2025

Reguleringskart, Kommuneplanen 2015-2030

Husordensregler

Vedtekter

Meglerbrev info leiligheten datert 17.10.2025

Innkalling Årsmøte 2025

Innkalling/Årsrapport/Regnskap Ekstraordinært årsmøte 2024

Protokollutskrift årsmøte 2025

Protokollutskrift ekstraordinært årsmøte 2024

Energiattest

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 490 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 141 823

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 59 900 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

05.11.2025

Toftes gate 43 B

4. 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.







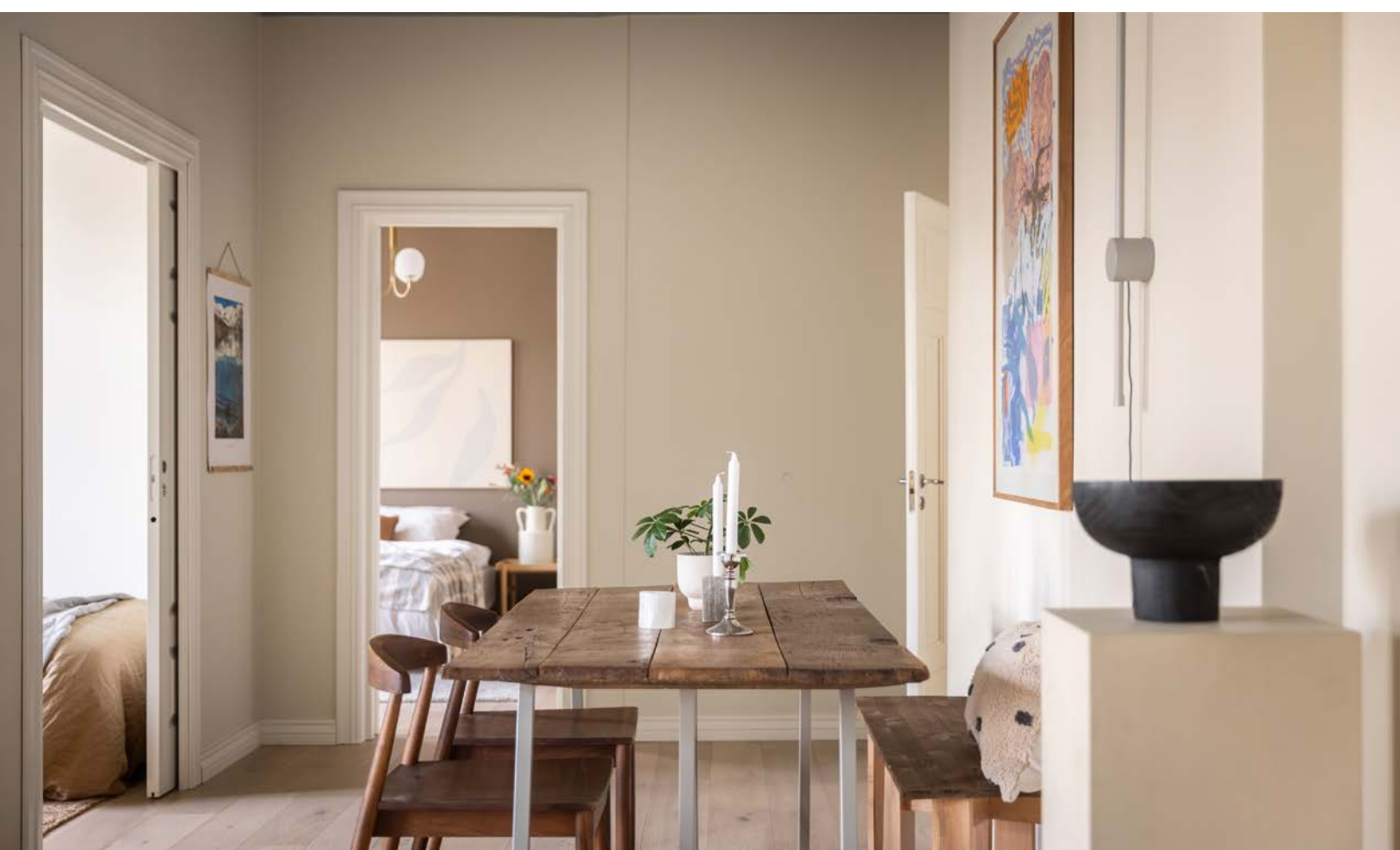










































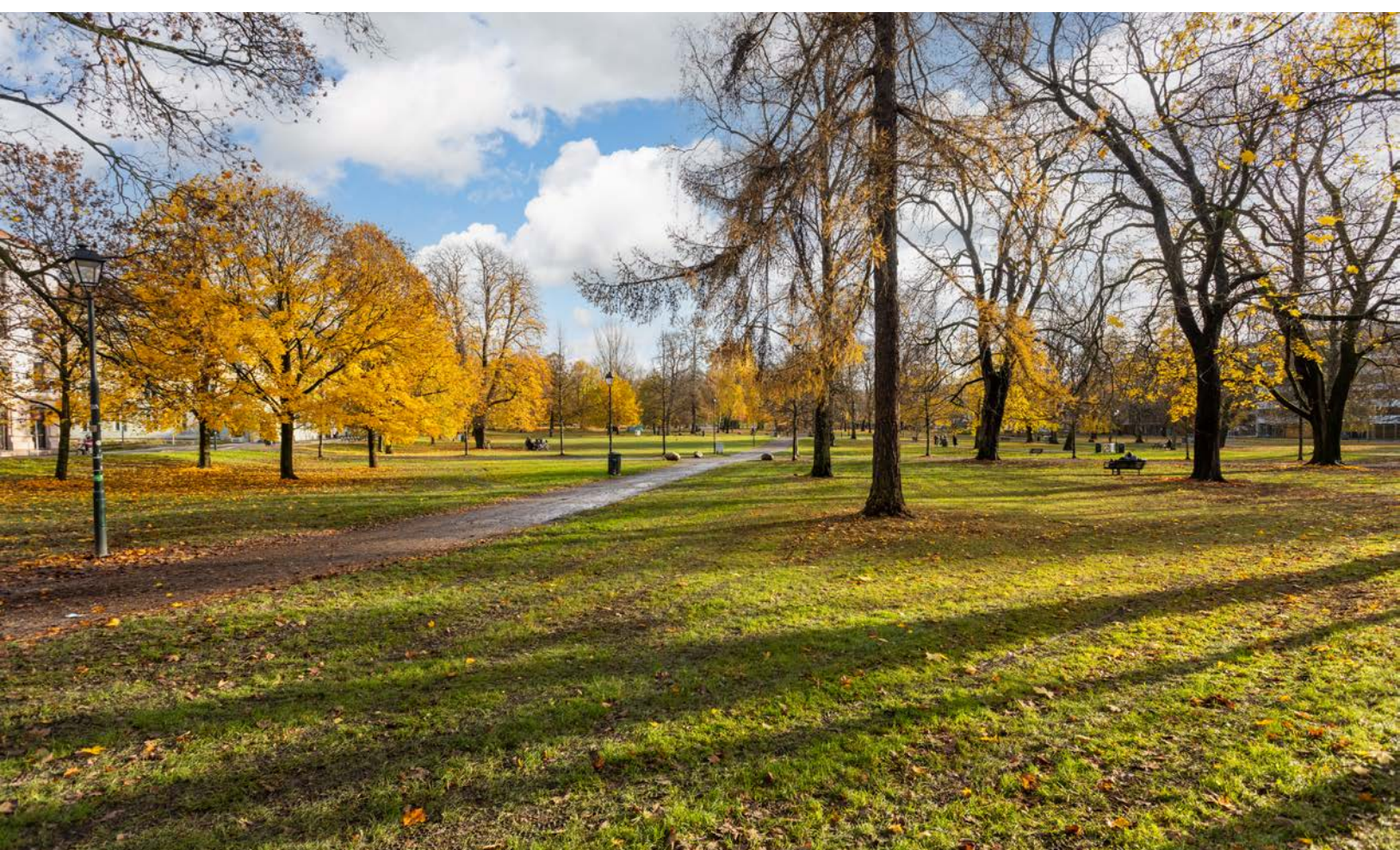














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Toftes gate 43 B, 0552 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 228, bnr. 540

 Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 31.10.2025

Rapportdato: 03.11.2025

Oppdragsnr.: 11114-2097

Referansenummer: PS5424

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

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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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 og 3-lags glass, malte dører og saltak tekket med takstein

Bolig med god innvendig standard.

Boligen er påkostet med bl.a. fliselagt bad og deler av røropplegg og el-anlegget i 2013, peisovn i stue i 2015, oppretting av gulv, parkettgulv, overflater, deler av el-anlegg, kjøkken med integrerte hvitevarer, deler av el-anlegget m.m. i 2023, flis på flis, gulvmembran, innredning og utstyr på bad i 2025 m.m.

Vinduer er fra 1985 og 1989 og balkongdør er fra 1989.

Piper er rehabilitert i 2015.

Det er utført brannsikring, og det er montert ventilasjonsanlegg m.m. i kjeller i 2018.

Utvendige avløpsrør er rehabilitert i 2021.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er 2 og 3 lags vinduer i boligen fra 1985 og 1989.

Det er eldre brann/lydklassifisert entredør, og balkongdør med glass fra 1989 i boligen.

Det er balkong i stål med komposittgulv ut fra kjøkken. Størrelse 4 m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater, fliser og teglstein. Himlinger med malte flater og malte flater med stukkatur og rosetter.

Etasjeskillere med trebjelkelag.

Det er original teglsteinspipe som ble rehabilitert i 2015, med peisovn fra 2015 i stue.

Det er innvendige profilerte malte dører i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliselagt bad fra 2013, pusset opp/rehabilitert med ny smøremembran på gulv, flis på flis og utstyr/innredning og jording av sluk i 2025. Det foreligger dokumentasjon fra oppbyggingen i 2013 og fra rehabiliteringen i 2025.

Fliselagte vegger og malt himling.

Fliselagt gulv med varmekabler. Fliser er fra 2025, og varmekabler er fra 2013.

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran. Sluk/membran i rommet er fra 2013, men det er i 2025 lagt ny tokomponent smøremembran på gulvet i rommet.

Det er montert innredning med glatte fronter og speil med lys i rommet. Dusjdører er i glass og det er montert regnfallsdusj.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegg mot soverom, naboseksjon mot endevegg, og vegg med kjøkkeninnredning mot kjøkkenside.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter og ventilator.

Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Det er montert ventilator med kullfilter på kjøkkenet i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er eldre vannrør i kobber på kjøkken og rør i rør opplegg fra 2013 på bad. Det er koblingsskap til rør i rør opplegg i vegg på bad.

Det er noe eldre avløpsrør på kjøkken og avløpsrør fra 2013 på bad.

Det er mekanisk avtrekk fra badrom i boligen. Det er ellers ingen ventilasjon i boligen.

Det er noe nyere stikkontakter, brytere, komponenter m.m. i boligen. Det er sikringsskap med automatsikringer. Eier opplyser om at det er utført kontroll på el-anlegget i 2025.

Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen. Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

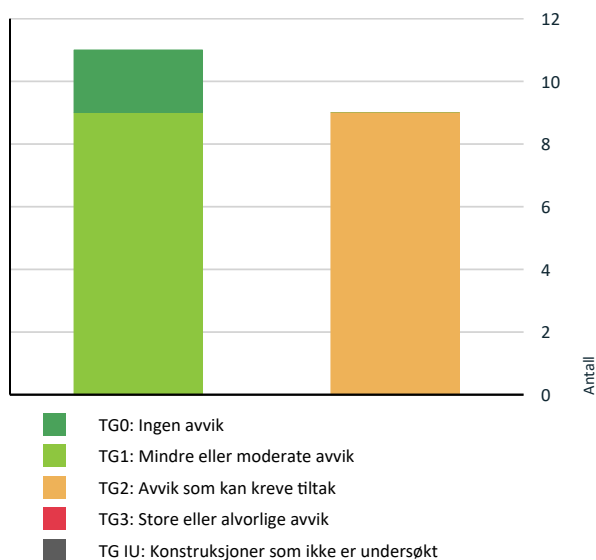
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! 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](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1897

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Det er 2 og 3 lags vinduer i boligen fra 1985 og 1989.

Årstall: 1985

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.

Det er ikke montert barnesikringer på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Barnesikringer bør monteres.

1 TG 2 Dører

Det er eldre brann/lydklassifisert entredør, og balkongdør med glass fra 1989 i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong i stål med komposittgulv ut fra kjøkken. Størrelse 4 m².

Årstall: 1989

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater, fliser og teglstein. Himlinger med malte flater og malte flater med stukkatur og rosetter.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag.

1 TG 0 Radon

1 TG 1 Pipe og ildsted

Det er original teglsteinspipe som ble rehabilitert i 2015, med peisovn fra 2015 i stue.

1 TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige profilerte malte dører i boligen.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra 2013, pusset opp/rehabilitert med ny smøremembran på gulv, flis på flis og utstyr/innredning og jording av sluk i 2025. Det foreligger dokumentasjon fra oppbyggingen i 2013 og fra rehabiliteringen i 2025.

Årstall: 2013



4 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2025

4 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler. Fliser er fra 2025, og varmekabler er fra 2013.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er for lite fall på gulv i dusjone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran. Sluk/membran i rommet er fra 2013, men det er i 2025 lagt ny tokomponent smøremembran på gulvet i rommet.

Vurdering av avvik:

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

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.



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med glatte fronter og speil med lys i rommet. Dusjdører er i glass og det er montert regnfallsdusj.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

4 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegg mot soverom, naboseksjon mot endevegg, og vegg med kjøkkeninnredning mot kjøkkenside.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Årstall: 2023



4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er montert ventilator med kullfilter på kjøkkenet i 2023.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er eldre vannrør i kobber på kjøkken og rør i rør opplegg fra 2013 på bad. Det er koblingsskap til rør i rør opplegg i vegg på bad.

Vurdering av avvik:

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

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 Avløpsrør

Det er noe eldre avløpsrør på kjøkken og avløpsrør fra 2013 på badetrom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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

Det er mekanisk avtrekk fra badetrom i boligen. Det er ellers ingen ventilasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er noe nyere stikkontakter, brytere, komponenter m.m. i boligen. Det er sikringsskap med automatsikringer. Eier opplyser om at det er utført kontroll på el-anlegget i 2025.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på utførte el-arbeider i boligen.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen. Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

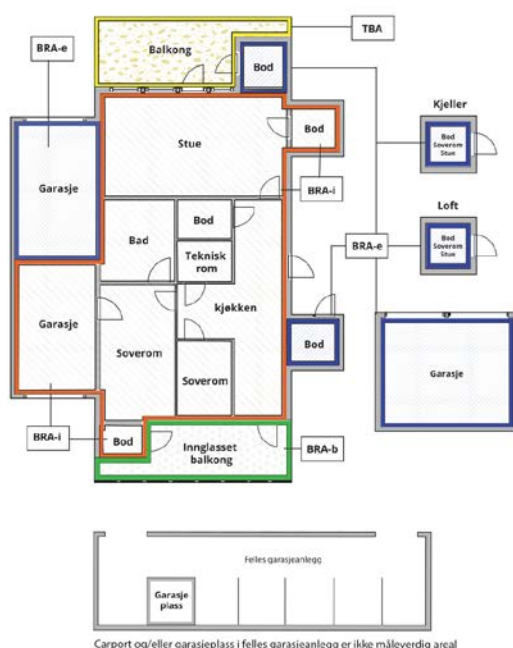
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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)				
4 Etasje	78			78	4		78
Kjeller		10		10			10
Loft						5	5
SUM	78	10			4	5	93
SUM BRA	88						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eiendommen tilfredstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling/lydtetting mellom seksjoner og mellom seksjoner og fellesareal.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er nye gulv, kjøkkeninnredning med hvitevarer m.m. i 2023, det er utført mye elektrisk i boligen i 2023/2025, badrom er pusset opp med fliser, utstyr m.m. i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2025	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Anders Niklas Krabbe Hjort	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 43 B

Hjemmelshaver

Borettslaget Toftesgate 43

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET TOFTESGATE 43	952085824			Hjort Anders Niklas Krabbe, Kalsnes Ingrid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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. asfalt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	
2	04.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PS5424>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250156	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anders Niklas Krabbe Hjort	Ingrid Kalsnes
Gateadresse	
Tofes gate 43B	
Poststed	Postnr
OSLO	0552
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007250156

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble pusset opp av en tidligere eier i 2013. Arbeidet ble gjennomført/ledet av Bonum AS. Vi fikk overlevert dokumentasjon på dette ved kjøp av leiligheten i 2023. Badet er oppgradert i 2025 med nye fliser (flis på flis og ny membran), ny himling og nye takspotter, nytt speil, servantskap med vask og blandeblender, høyskap, samt nye dusjdører og dusjsett. Arbeidet er utført av Vigh bygg AS. Elektroarbeid utført av Ovel AS.
Arbeid utført av	Bonum AS og Vigh bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tidligere eier opplyste i egenerklæring ved salg at tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert i 2013. Vi har ikke selv vurdert dokumentasjonen. Ved oppgradering av bad i 2025 ble det lagt ny membran. Dokumentasjon foreligger.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2021 ble borettslaget kontaktet av Vann og avløpsetaten (VAV) ifbm utbedring av offentlig avløpsledning hvor borettslaget er tilknyttet. Det ble gitt pålegg om utbedring av borettslagets private avløpsledning. Arbeidet som VAV etterspør ble utført, og det foreligger bekreftelse fra kommunen om at det er utført rehabilitering av avløpsledning og at saken er avsluttet.
Arbeid utført av	Ukjent

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble gjort et omfattende rehabiliteringsarbeid i kjellerne i 2018/2019. Blant annet en rekke tiltak for brannsikkerhet og kjellerne ble tørket og avfuktet. Det ble også satt inn mekanisk ventilasjonssystem. Det foreligger utfyllende dokumentasjon om hva arbeidet omfatter, som styret har tilgang til. Vi er ikke kjent med at det er problemer med fukt i kjeller per i dag.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det var synlig sprekk i fasaden på bygget over vår balkongdør. Fasaden er borettslagets ansvar, og sprekken ble utbedret i 2024 i regi av borettslaget. I denne forbindelse ble det også gjennomført arbeid på taket, og skaden er reparert. Taktekker (Oslo tak og bygg AS) vurderte da også at taket på bygget ellers er i god stand og estimerte at det ikke var behov for bytte av tak på bygget de neste 10 årene. Arbeidet som ble gjort har 5 års garanti. Ellers er vi kjent med at det har vært gjort mindre utbedringer på fasaden i 2025.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bygården er fra 1894. Da vi kjøpte leiligheten var det skjevheter i gulv i stue og på soverommene og svake sprekkeformasjoner i himlingene i samme rom. Tidligere eier opplyste at sprekken hadde vært stabile i deres botid (7 år). Ved oppussing i 2023 ble originale gulv fjernet, og nytt avrettet gulv ble etablert. Sprekker i himling ble tettet/sparklet og malt. Det har i etterkant oppstått en liten sprekk i taket på hovedsoverrommet (sparklet og malt på nytt i 2025), ellers har vi ikke observert flere sprekkeformasjoner.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble oppdaget rotter i kjellerne i 2024. Det ble først satt ut feller av Rentokil, og deretter har hull og innganger langs alle vegger i kjeller og boder blitt tettet av samme firma. Etter at dette arbeidet ble ferdigstilt har det ikke vært observasjon av rotter.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I 2023 ble det trukket skjulte kabler rundt vegger og montert nye stikkontakter i stue, soverom og kjøkken. Montert komfyrvakt, ctm. Byttet ut gamle halogenspotter med nye led downlights på kjøkken. Montert lamper stue, spisestue og soverom. Dokumentasjon foreligger. I 2025 ble takspottene på badet byttet ut, og elektriker gjorde også følgende: montert IP44 jordet stikkontakt for vaskemaskin, målt kontinuitet til jordingstilkobling i dusj. Verifisert kursliste i sikringsskapet. Dokumentasjon foreligger. Tidligere eier har også fått gjennomført elektriske arbeider i leiligheten. Vi besitter dokumentasjon fra tidligere eier på dette.

Arbeid utført av

Oslo elektro tech AS og Ovel AS (Oslo Viken elektro)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har fremlagt dokumentasjon på sluttkontroller etter elektrisk arbeid i ulike år, vi har dokumentasjon på dette. Det er også gjort elsjekk av sikringsskap i fellesområder i vår oppgang (borettslagets ansvar)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se tidligere beskrivelse av utbedringer på tak og fasade.

Arbeid utført av

Oslo tak og bygg og Vettergren fasade AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Da vi kjøpte leiligheten i 2023, var det lagt inn en kommentar i tilstandsrapporten om at planløsningen avvike fra godkjente tegninger. Videre at etablering/ombygging av badet i 2013 ikke er byggemeldt og at det kan være søknadspiktig hvis brannceller mot tilstøtende enheter brytes. Vi har ikke gjort ytterligere undersøkelser av dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Brann- og redningsetaten hadde tilsyn i leiligheten i 2025. Tilsynet ble lukket uten avvik. Videre er brannslukningsapparatet og røykvarslere kontrollert årlig i regi av borettslaget. Det er i vår botid også montert redningsline fra balkongen.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se nærmere beskrivelser i tidligere spørsmål om dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250156

Tilleggskommentar

Bygårdens tilstand følges opp fortløpende av styret. Det er ikke planlagt økte felleskostnader per nå.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250156

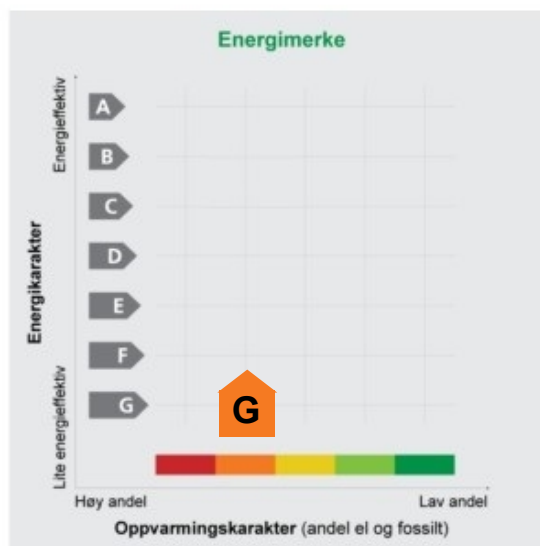
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Hjort	aa1be4261562ccb68af12b 9090a0a24a0734e89e	31.10.2025 21:59:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ingrid kalsnes	101fb08d981e2fa85a788b e29ea57b815d89019b	28.10.2025 22:28:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250156

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

Adresse	Toftes gate 43B
Postnr	0552
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	540
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80578261
Bolignr.	H0401
Merkenr.	19549f18-c838-467a-b64f-45b36ceb862e
Dato.	05.02.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

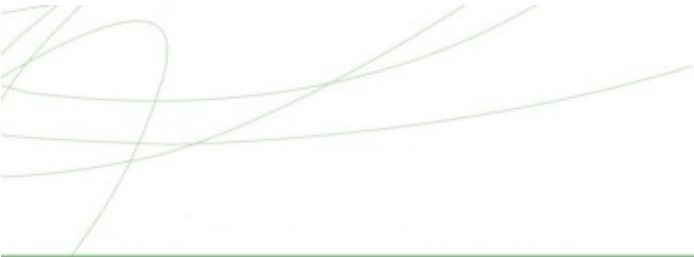
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

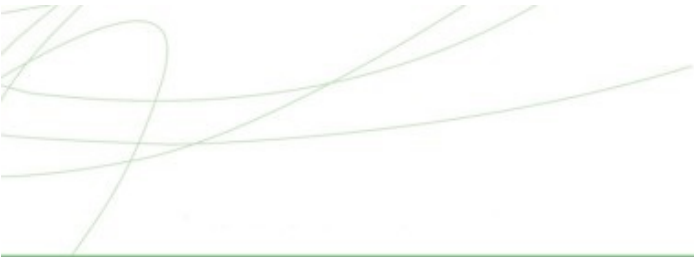
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innnetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1894

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 78

Ant. etg. med oppv. BRA: 5

Detaljert vegger: Nei

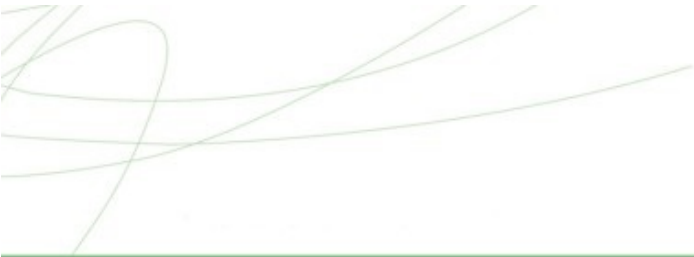
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ved

Ventilasjon: Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tofte gate 43B
Postnr/Sted: 0552 OSLO
Bolignr: H0401
Dato: 05.02.2023 21:19:23
Energimerkenr: 19549f18-c838-467a-b64f-45b36ceb862e

Gårdsnr: 228
Bruksnr: 540
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80578261

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: 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 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Nabolagsprofil

Toftes gate 43B - 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 0.2 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 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Hersleb videregående skole	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

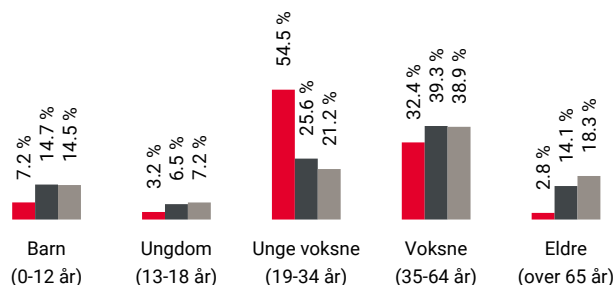
Bra 71/100



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	2 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 90/100



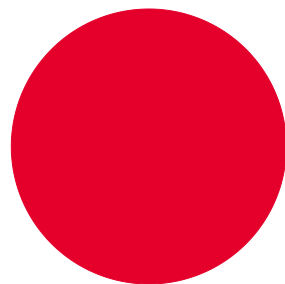
Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Sport

⚽ 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.»

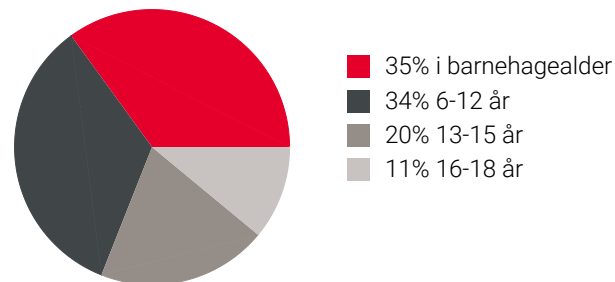
Sitat fra en lokalkjent



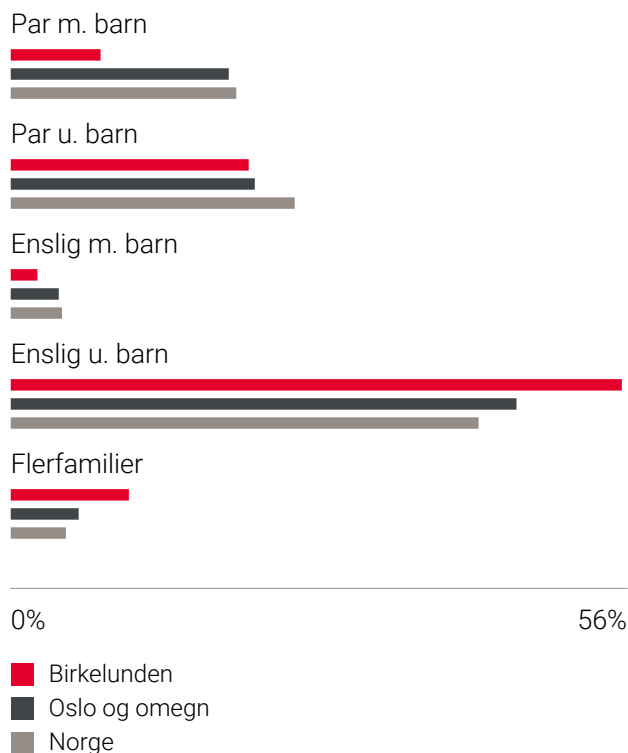
Varer/Tjenester

🏠 Kiellands Hus	12 min	🚶
🏪 Boots apotek Grünerløkka	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

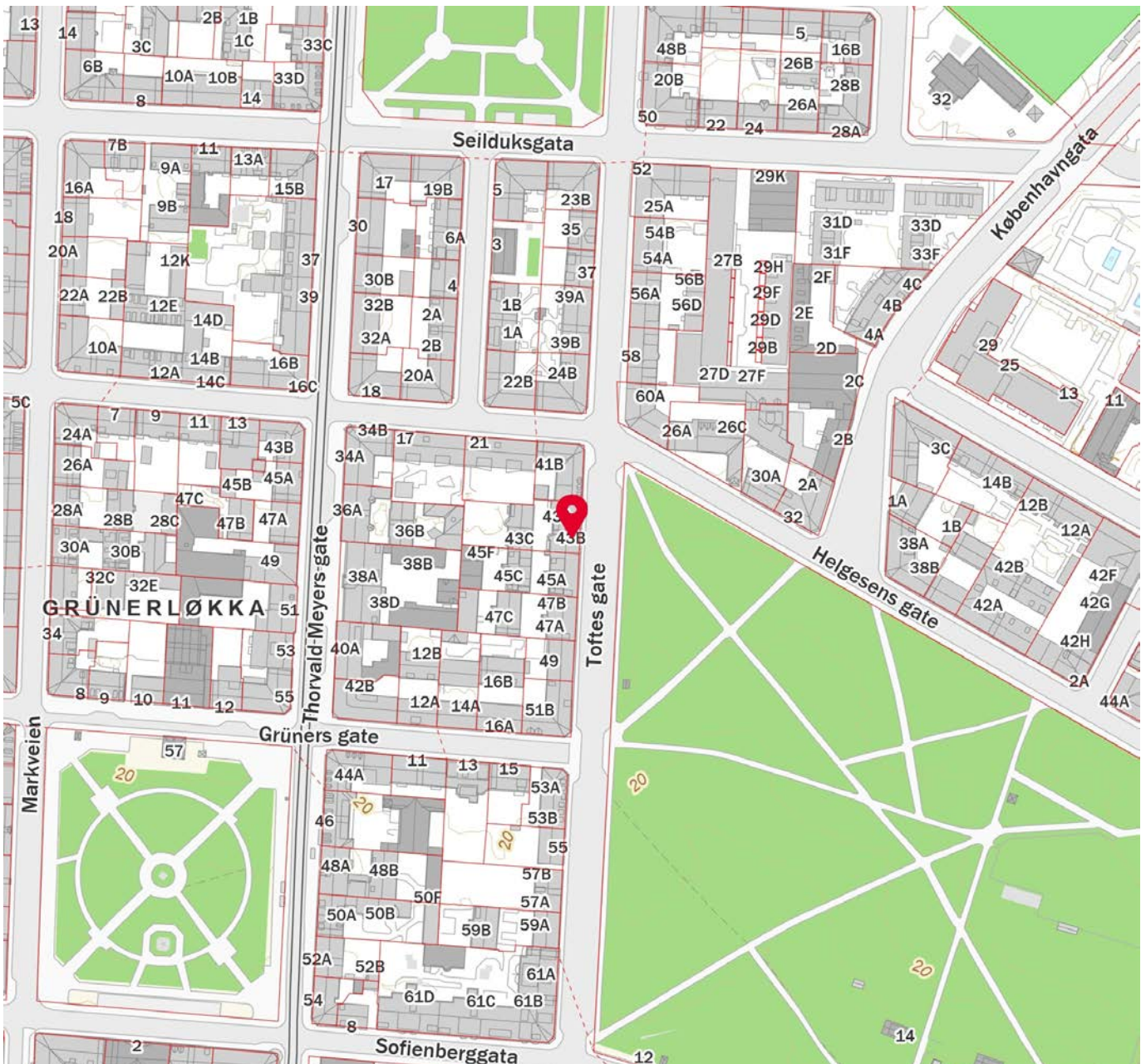
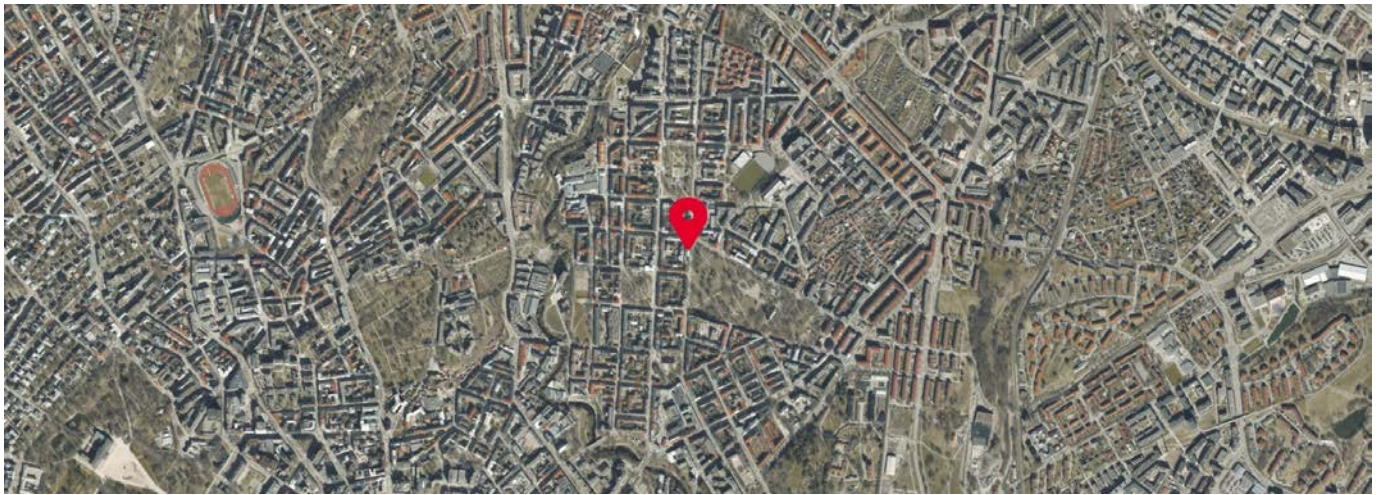


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5195

BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:30, Bakgården, Toftes Gate 43.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - 5195.pdf

2. 5195 Toftesgate 43 Borettslag Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

- Utreddet mulig skift av balkongdør
- Planlagt og gjennomført dugnad
- Reforhandlet lånerente
- Planlagt og fulgt opp reparasjon av skader på tak
- Forhandlet og inngått lån for finansiering av skader på tak
- Byttet låser i alle oppganger etter gjentatte innbrudd
- Kartlagt og fjernet skadedyr (rotter) i A/B-kjelleren. Hull tettet inn til bodene
- Kontroll og bytte av brannslukkere
- Generelle henvendelser fra beboere og forefallende arbeid

BORETTSLAGET TOFTESGATE 43
ORG.NR. 952 085 824, KUNDENR. 5195

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	177 824	233 098

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskapet)	246 623	98 746
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-149 261
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	97 362	-55 274

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	275 186	177 824
-----------------------------------	----------------	----------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	298 316	240 566
Kortsiktig gjeld	-23 130	-62 741
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	275 186	177 825

BORETTSLAGET TOFTESGATE 43
ORG.NR. 952 085 824, KUNDENR. 5195

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 366 072	1 206 744	1 362 000	1 417 000
Andre inntekter	3	50 927	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 416 999	1 206 744	1 362 000	1 417 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-5 316	-6 326	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-80 180	-76 250	-79 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-10 348	-12 894	-17 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-125 798	-150 916	-125 000	-111 000
Forsikringer		-204 247	-190 381	-215 000	-237 000
Kommunale avgifter	9	-241 947	-219 607	-237 500	-267 500
Energi/fyring		-100 071	-90 998	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-75 360	-74 044	-76 000	-76 000
Andre driftskostnader	10	-64 861	-52 313	-55 000	-53 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-930 947	-896 549	-935 820	-972 320
DRIFTSRESULTAT		486 052	310 195	426 180	444 680
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 941	16 102	0	0
Finanskostnader	12	-257 370	-227 551	-275 000	-245 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-239 429	-211 449	-275 000	-245 000
ÅRSRESULTAT		246 623	98 746	151 180	199 680
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		246 623	98 746		

BORETTSLAGET TOFTESGATE 43
ORG.NR. 952 085 824, KUNDENR. 5195

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 446 064	9 446 064
Tomt		2 300 000	2 300 000
SUM ANLEGGSMIDLER		11 746 064	11 746 064
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		49 067	11 450
Driftskonto OBOS-banken		248 149	228 053
Sparekonto OBOS-banken		1 100	1 062
SUM OMLØPSMIDLER		298 316	240 566
SUM EIENDELER		12 044 380	11 986 630
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		2 331 197	2 084 574
SUM EGENKAPITAL		2 332 897	2 086 274
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 128 353	4 277 614
Borettsinnskudd	15	5 560 000	5 560 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 688 353	9 837 614
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		21 779	27 901
Påløpte renter		1 351	22 375
Påløpte avdrag		0	12 465
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 130	62 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 044 380	11 986 630
Pantstillelse	16	10 910 000	10 910 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2025
Styret i Borettslaget Toftesgate 43

Aleksander H Steinsvik/s/

Andreas Keus/s/

Anne-Gry Westby/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 362 060
Eiendomsskatt	4 012
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 366 072

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Skadeoppgjør	50 927
SUM ANDRE INNETEKTER	50 927

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 316.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 348
SUM KONSULENTHONORAR	-10 348

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 404
Drift/vedlikehold elektro	-25 302
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 313
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 779
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-125 798

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 022
Vann- og avløpsavgift	-141 735
Feieavgift	-2 448
Renovasjonsavgift	-93 742
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-241 947

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 930
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 500
Verktøy og redskaper	-1 949
Lyspærer og sikringer	-644
Renhold ved firmaer	-39 779
Andre fremmede tjenester	-3 658
Trykksaker	-54
Andre kontorkostnader	-254
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 068
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-64 861

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 352
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 551
SUM FINANSINNTEKTER	17 941

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-28 813
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-215 403
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-13 134
Renter på leverandørgjeld	-20
SUM FINANSKOSTNADER	-257 370

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1991	9 446 064
SUM BYGNINGER	9 446 064

Tomten ble kjøpt i 1988

Gnr.228/bnr.540

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	507 043	
Nedbetalt i år	62 828	
		-430 129

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-3 960 000	
Nedbetalt tidligere	393 054	
Nedbetalt i år	60 306	
		-3 506 640

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-300 000	
Nedbetalt tidligere	82 289	
Nedbetalt i år	26 127	
		-191 584

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 128 353
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-5 560 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 560 000

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 560 000
Pantelån	4 128 353
TOTALT	9 688 353

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 446 064
Tomt	2 300 000
TOTALT	11 746 064

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TOFTESGATE 43.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-29 20:27:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EJWS3-XECKO-6GODO-6GLMB-5OHE3-YVY5P

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

15 av 17

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 5195 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

Organisasjonsnummer: 952085824

Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:30, Bakgården, Toftes Gate 43.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

Forslag til vedtak:

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

✓ Vedtatt. Ebbe Vikström er valgt som protokollvitne.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Anders Krabbe Hjort

Følgende stilte til valg:

Anders Krabbe Hjort

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tomas Midttun Tobiassen

Gry Westby

Følgende stilte til valg:

Tomas Midttun Tobiassen

Gry Westby

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Knut Johannes Dahle

Aleksander Steinsvik

Følgende stilte til valg:

Knut Johannes Dahle

Aleksander Steinsvik

Valgkomité (1 år)

Ingen ble valgt



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5195

Toftesgate 43 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Toftesgate 43 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. mars kl. 09:00 og lukker 11. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5195>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Det innkalles herved til et ekstraordinært årsmøte på bakgrunn av et forslag fremmet av 2 andelseiere. Vi ber om at beboerne ser over saksdokumentene og tar stilling til om dette er et innkjøp som ønskes av fellesskapet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Forslag om anskaffelse av to barnevogngarasjer

Med vennlig hilsen,

Styret i Toftesgate 43 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Aleksander Steinsvik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anne-Gry Westby og Andreas Keus er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Forslag om anskaffelse av to barnevogngarasjer

Forslag fremmet av:

Torgeir Sæten Hoff, Vilde Jalleni Tennfjord og Tomas Midttun Tobiassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstillerne har vært i dialog med styret og foreslått innkjøp av to barnevogngarasjer, men styret har opplyst om at et slikt innkjøp er utenfor deres fullmakt. Det kalles derfor inn til ekstraordinær generalforsamling for å gi styret fullmakt til dette. Estimert kostnad for innkjøpet er i underkant av 30 000,- og vil bli nedbetalt gjennom leie av enkelte beboere som benytter seg av tjenesten.

Forslag til vedtak

Det foreslås at styret i borettslaget får fullmakt til å vurdere anskaffelse av to låsbare barnevogngarasjer for sikker og organisert oppbevaring av barnevogner og eventuelt andre effekter i bakgården. Det foreslås at innkjøpet finansieres over tid ved at beboere kan leie garasjene. Det foreslås også at styret får fullmakt til å velge plassering av garasjene. Plasseringen må være i tråd med kommunens regler for brannsikkerhet. Det forutsettes også at finansieringen ikke går ut over borettslagets økonomiske mulighet til å iverksette andre nødvendige tiltak.

Vedlegg

1. Vedlegg Ekstraordinært Årsmøte Toftes Gate 43c.pdf

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Toftes gate 43 Borettslag
Avstemning åpnes [...] og avsluttes [...]

Til behandling foreligger:

1. Forslag om anskaffelse av to barnevogngarasjer

Sak: Forslag om innkjøp av to barnevogngarasjer

Bakgrunn: Forslagsstillerne har vært i dialog med styret og foreslått innkjøp av to barnevogngarasjer, men styret har opplyst om at et slikt innkjøp er utenfor deres fullmakt. Det kalles derfor inn til ekstraordinær generalforsamling for å gi styret fullmakt til dette.

Forslag: Det foreslås at styret i borettslaget får fullmakt til å vurdere anskaffelse av to låsbare barnevogngarasjer for sikker og organisert oppbevaring av barnevogner og eventuelt andre effekter i bakgården. Det foreslås at innkjøpet finansieres over tid ved at beboere kan leie garasjene. Det foreslås også at styret får fullmakt til å velge plassering av garasjene. Plasseringen må være i tråd med kommunens regler for brannsikkerhet. Det forutsettes også at finansieringen ikke går ut over borettslagets økonomiske mulighet til å iverksette andre nødvendige tiltak.

Begrunnelse: Borettslaget har i dag ikke noe system for oppbevaring av barnevogner, rullatorer eller liknende. Per i dag oppbevares noen hjelpemidler i inngangspassasjen. Det er begrenset plass i inngangspassasjen, og det har vært uttrykt bekymringer med hensyn til parkering av barnevogner mv. ved inngangspartiet. Vi er kjent med tilfeller av tyveri av blant annet en barnevogn, en rullator og en sykkel fra bakgården, og mange barnevogner i inngangspassasjen kan forstyrre fri ferdsel i en nødsituasjon.

Forslagsstillerne mener at såkalte barnevogngarasjer vil være et velkomment bidrag til borettslaget (se **vedlegg 1** for illustrasjon). Tiltaket vil være et fellesgode for beboerne med et relevant behov, og vil kunne gjøre leilighetene mer attraktive kjøpsobjekter for barnefamilier. Kassene er værføre og vil sørge for mindre forringelse av gjenstander som oppbevares i dem, sammenliknet med at gjenstandene står festet til for eksempel sykkelstativet. Barnevogngarasjer eller andre løsninger for oppbevaring er vanlig i borettslag, og tiltaket vil kunne bidra til kontinuitet i beboermassen.

Vi foreslår i første omgang å kjøpe inn to garasjer. En familie i borettslaget har fått barn i løpet av januar 2024 og en annen familie vil få barn i løpet av våre. Det vil derfor bli mer press på oppbevaring av barnevogner i borettslaget. Dette kan løses ved å gå til innkjøp av barnevogngarasjer.

Dersom det skulle eksistere et behov forslagsstillerne ikke er kjent med, bes det opplyst om dette snarest, slik at forslaget eventuelt kan endres.

Kostnadsestimat: For å minimere kostnadene foreslår vi å anskaffe standardgarasjer fra lavest prisede leverandør. Vi har undersøkt ulike løsninger, og funnet ut at låsbare garasjer i metall er den beste løsningen. Vi har innhentet tilbud fra to leverandører (se **vedlegg 2 og 3**). Den billigste tilbydereren er Suveren, hvor én garasje koster kr. 12.753,- eks. mva. Fraktkostnadene er kr. 1750,- eks. mva for 1-4 garasjer, og kr. 2.250,- for 5-8 garasjer. Estimert for installasjonen av garasjene er innhentet med en kostnad på kr. 27.256,- for to garasjer. I tillegg vil det muligens påløpe ytterligere kostnader for klargjøring av grunn der garasjene plasseres avhengig av hvor dette er.

Finansiering: Gjennomføring av tiltaket vil innebære å bruke mye av borettslagets frie midler for året 2023-2024, men vil over tid betales tilbake gjennom leie for bruk.

Kostnadene forbundet med anskaffelsen foreslås dekket ved at brukerne betaler en årlig leie på maksimalt 15 % av anskaffelseskostnaden per garasje (styret har fullmakt til å justere det ned om ønskelig). Dette vil bidra til å dekke kostnadene ved anskaffelsen over tid (omtrent 7 år ved full leie). Barnevogngarasjene har etter det opplyste lenger levetid enn 7 år, så med rimelig tilsig av barn og etterspørsel er det rimelig å anta at borettslaget får tilbakebetalt utgiften sin. Etter dette kan de enten lånes ut eller brukes til å oppbevare andre ting.

Styret vil ha fullmakt til å utarbeide leieavtalene, men et foreløpig forslag er at de inngås for ett år om gangen, og betales i en engangssum. Det skaper en viss forutsigbarhet for borettslagets inntekter.

Plassering: Det foreslås at styret utforsker mulige plasseringer for garasjene, med spesiell oppmerksomhet på å ivareta krav om rømningsveier og forstyrre eksisterende funksjoner og beboere minst mulig. Det foreslås at styret får fullmakt til å plassere ut garasjene innenfor lover og regler. Se **vedlegg 4** for noen forslag til plasseringer.

Forslag til vedtak:

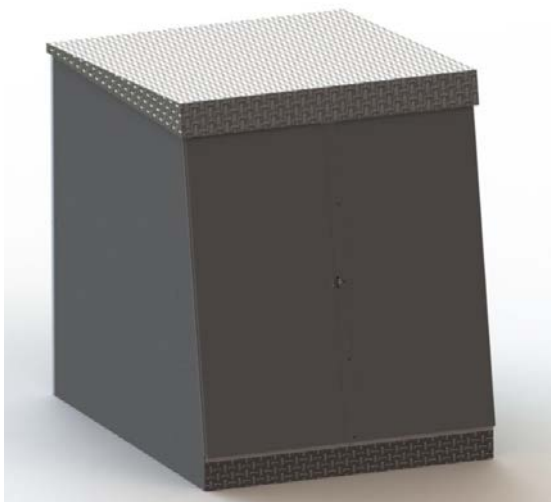
1. Ekstraordinær generalforsamling godkjenner kjøp av opptil to barnevogngarasjer fra leverandør Suveren, med en totalkostnad inkludert installasjon på 27.256,- for to garasjer
2. Ekstraordinær generalforsamling gir styret fullmakt til å bestemme endelig plassering og håndtering av barnevogngarasjene under forutsetning av at rømningsveier blir ivaretatt.
3. Ekstraordinær generalforsamling aksepterer en årlig leieordning på de installerte garasjene, beregnet til maksimalt 15 % av total innkjøpskostnad per garasje.

Sakspapirene forberedt av: Torgeir Sæten Hoff (Toftes gate 43A), Vilde Jalleni Tennfjord (Toftes gate 43A) og Tomas Midttun Tobiassen (Toftes gate 43A).

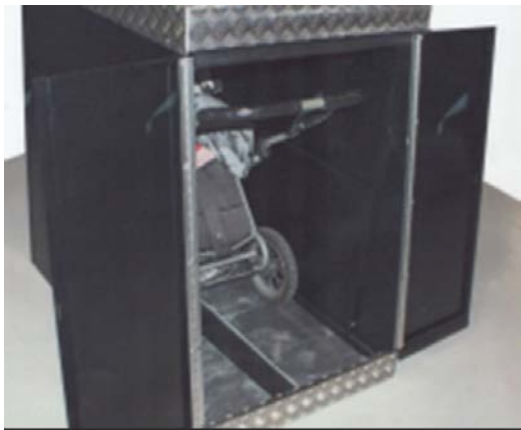
Dato: 7. februar 2024

Vedlegg:

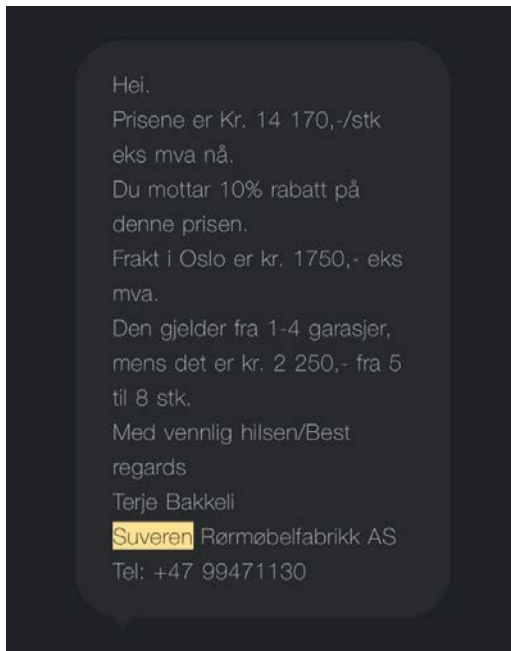
1. Illustrasjoner/bilder av garasjer



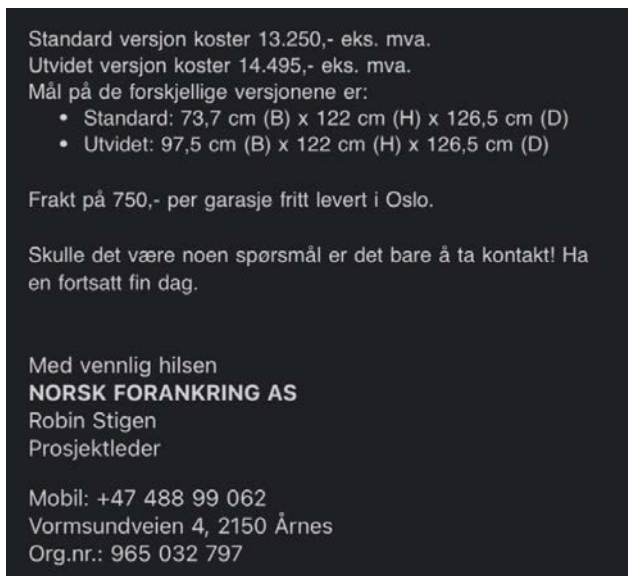
SR BARNEVOGNGARASJE			
Navn	Mål front/ bredde:	Mål høyde og dybde:	Illustrasjon:
Standard	737 mm	H= 1220 x D= 1265 mm	
Utvidet	975 mm	H=1220 x D=1265 mm	



2. Tilbud fra Suveren



3. Tilbud fra Norsk Forankring



4. Forslag til plasseringer



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.03.24

Selskapsnummer: 5195 Selskapsnavn: Toftesgate 43 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Aleksander Steinsvik er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Anne-Gry Westby og Andreas Keus er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Forslag om anskaffelse av to barnevogngarasjer

Det foreslås at styret i borettslaget får fullmakt til å vurdere anskaffelse av to låsbare barnevogngarasjer for sikker og organisert oppbevaring av barnevogner og eventuelt andre effekter i bakgården. Det foreslås at innkjøpet finansieres over tid ved at beboere kan leie garasjene. Det foreslås også at styret får fullmakt til å velge plassering av garasjene. Plasseringen må være i tråd med kommunens regler for brannsikkerhet. Det forutsettes også at finansieringen ikke går ut over borettslagets økonomiske mulighet til å iverksette andre nødvendige tiltak.

☐ For

☐ Mot

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Toftesgate 43 Borettslag

Organisasjonsnummer: 952085824

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. mars kl. 09:00 til 11. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Aleksander Steinsvik er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Anne-Gry Westby og Andreas Keus er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Forslag om anskaffelse av to barnevogngarasjer

Forslagsstillerne har vært i dialog med styret og foreslått innkjøp av to barnevognparasjer, men styret har opplyst om at et slikt innkjøp er utenfor deres fullmakt. Det kalles derfor inn til ekstraordinær generalforsamling for å gi styret fullmakt til dette. Estimert kostnad for innkjøpet er i underkant av 30 000,- og vil bli nedbetalt gjennom leie av enkelte beboere som benytter seg av tjenesten.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at styret i borettslaget får fullmakt til å vurdere anskaffelse av to låsbare barnevognparasjer for sikker og organisert oppbevaring av barnevogner og eventuelt andre effekter i bakgården. Det foreslås at innkjøpet finansieres over tid ved at beboere kan leie garasjene. Det foreslås også at styret får fullmakt til å velge plassering av garasjene. Plasseringen må være i tråd med kommunens regler for brannsikkerhet. Det forutsettes også at finansieringen ikke går ut over borettslagets økonomiske mulighet til å iverksette andre nødvendige tiltak.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**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. Boret 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-antennar, 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 unødige ulemper 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 andelseiere. 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) Andelseiere 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 besluttet 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 vårsiden 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 begrensning 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 sjøppelskur i mellomgården. Disse er for sortert husholdningsavfall. All sjøppel 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.

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Heidi Siri Petersen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: heidi.siri.petersen@aktiv.no

Deres ref.: 1007250156 . Vår ref.: 5195-1-08

Dato: 17.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: TOFTESGATE 43 BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 952085824
Andelseier: Kalsnes, Ingrid
Medeier: Hjort, Anders Niklas Krabbe
Leilighetsnummer: 08
Adresse: Toftes Gate 43 B, 0552 OSLO
Andelsnummer: 8
Gnr. 228
Bnr. 540
Borettsinnskudd: Kr. 331 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 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:	5,64%
Restsaldo	380 230,00
Innfrielsesdato:	30.07.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207805521
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	3 458 009,00
Innfrielsesdato:	30.06.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208466771
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	281 398,00
Innfrielsesdato:	28.02.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 7 375,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	7 375,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 122,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 954,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	257 906,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207454656
Restsaldo:	23 751,75
Kapitalkostnader:	471,94

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207805521
Restsaldo:	216 026,98
Kapitalkostnader:	1 380,25

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208466771
Restsaldo:	17 581,03
Kapitalkostnader:	204,05

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 257 359,76,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld 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. Henviser 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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.

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.

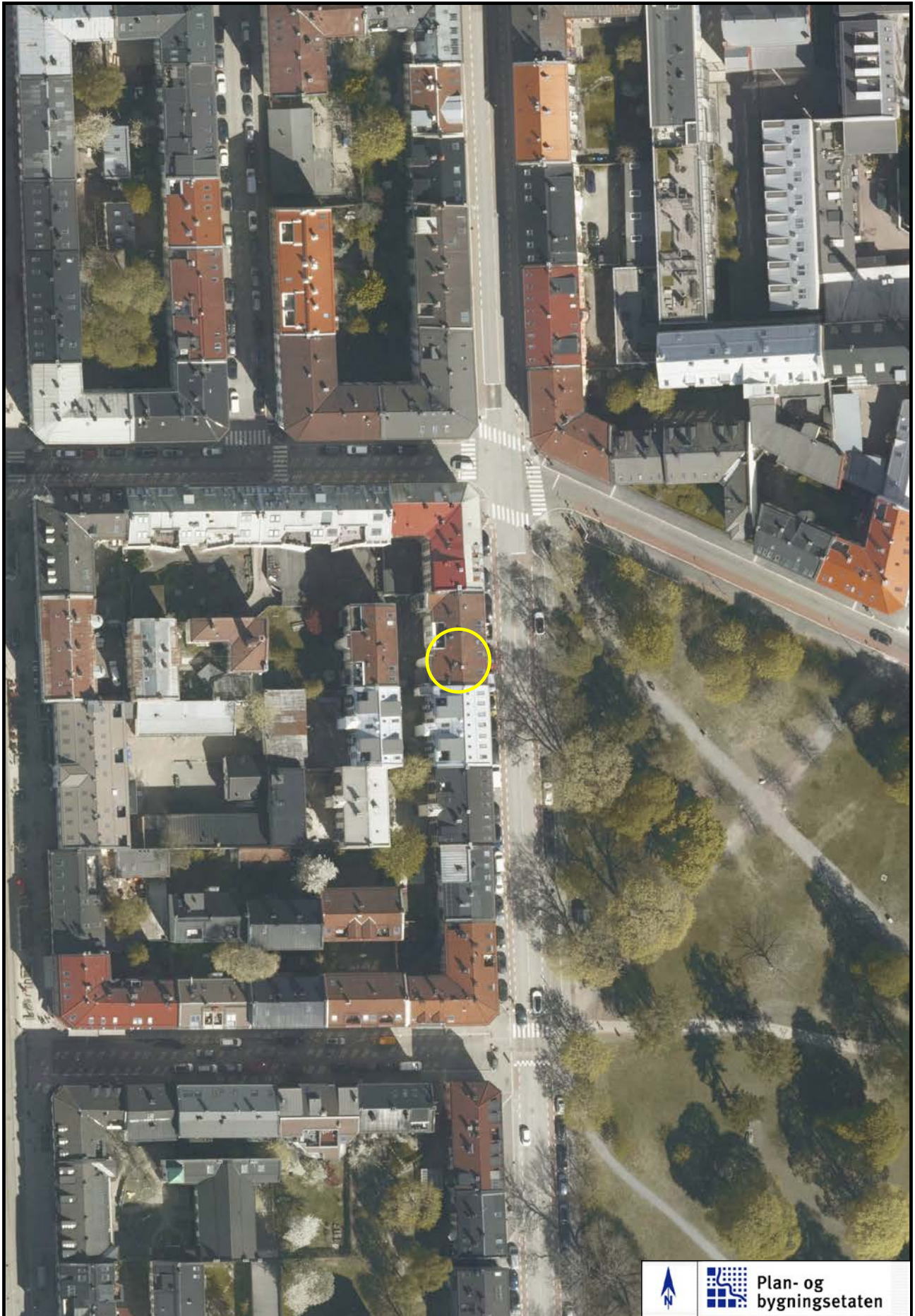
Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

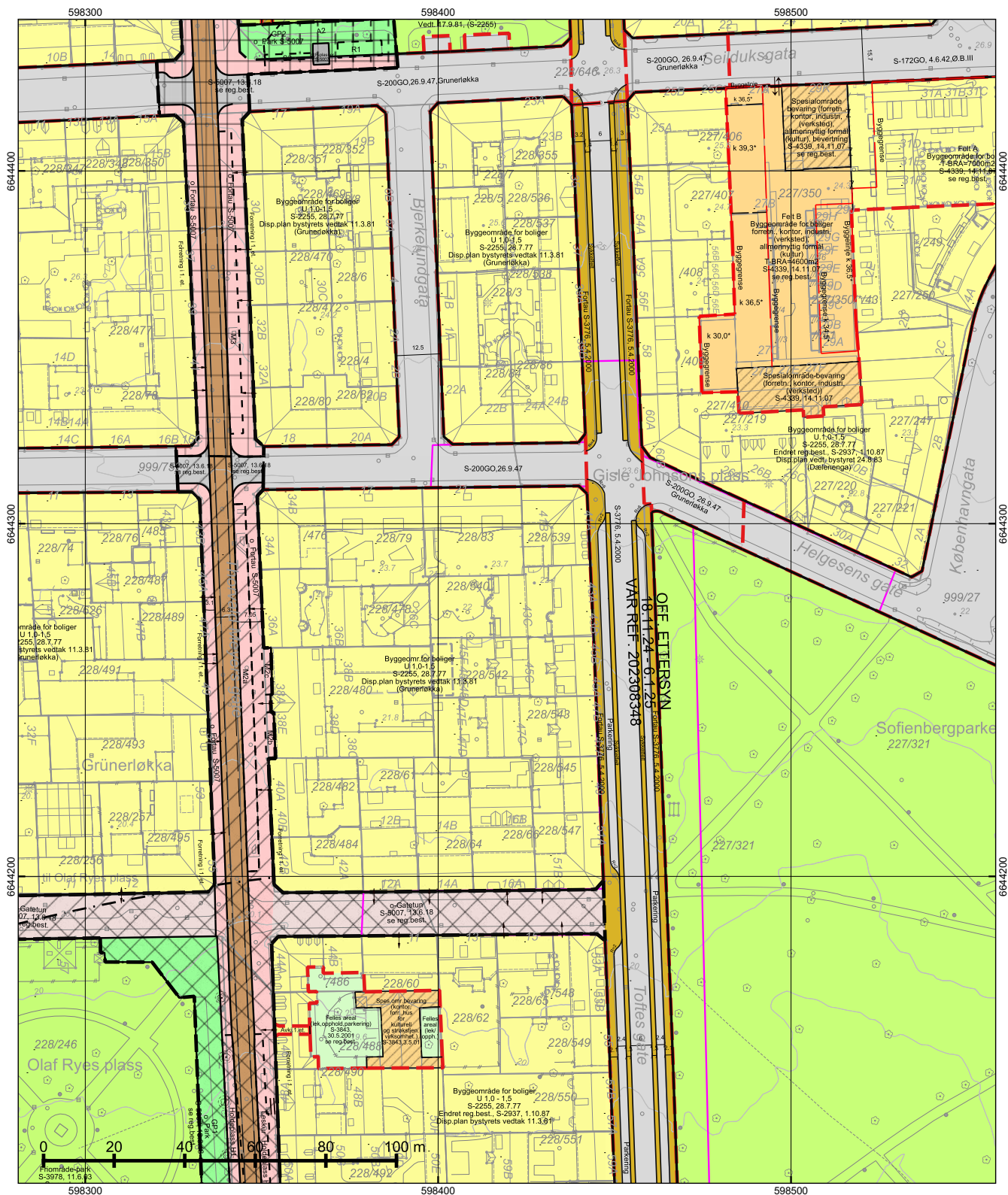
Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- 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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.10.2025

Bruker: lks

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

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

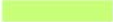
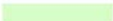
Originalformat: A3

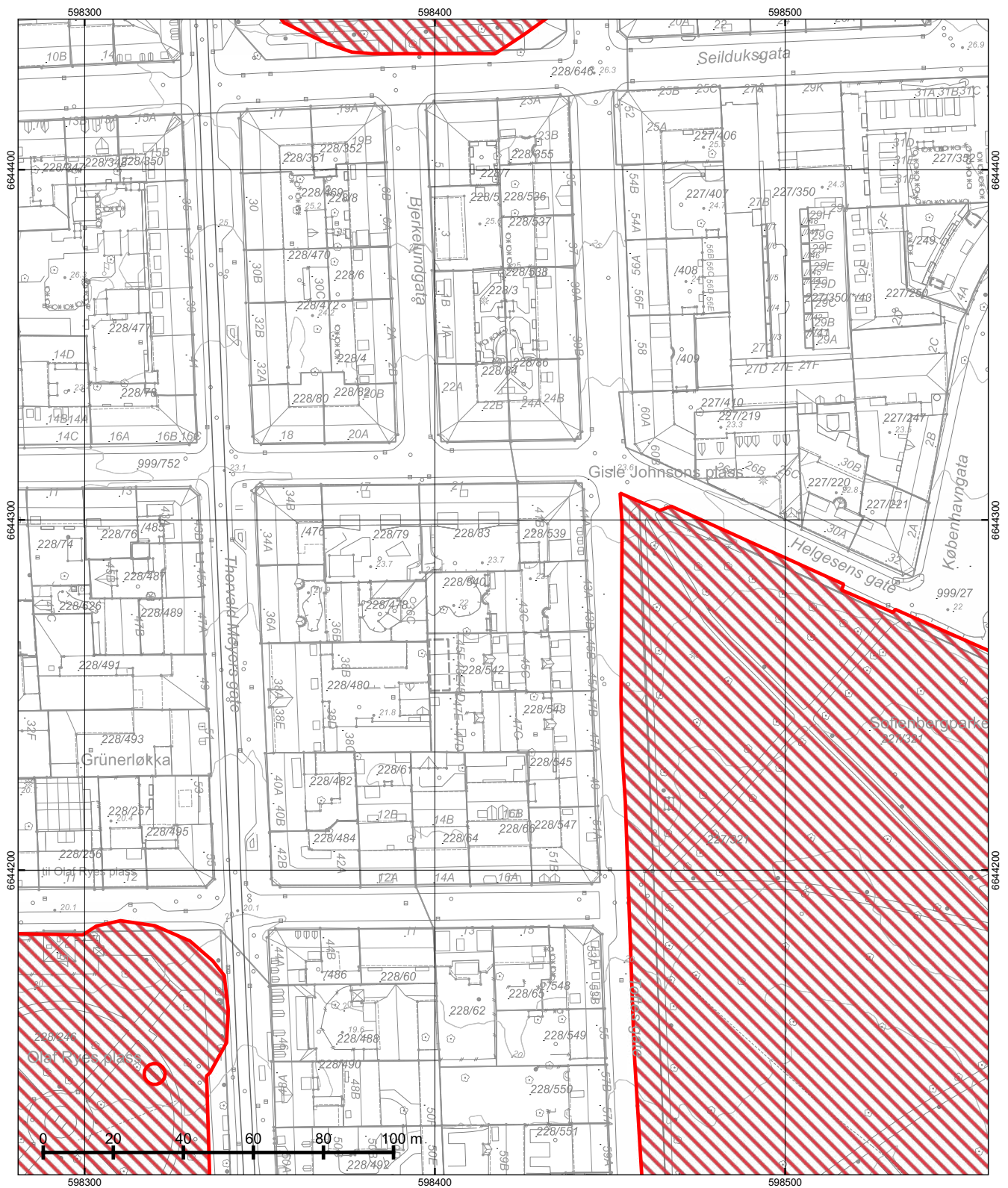
Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 332340/ 86521116	Deres ref.: 40255/ HEPE@MSAKTV	
Adresse: TOFTES GATE 43B	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



Dato: 21.10.2025
 Bruker: lks
 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: 332340/ 86521116

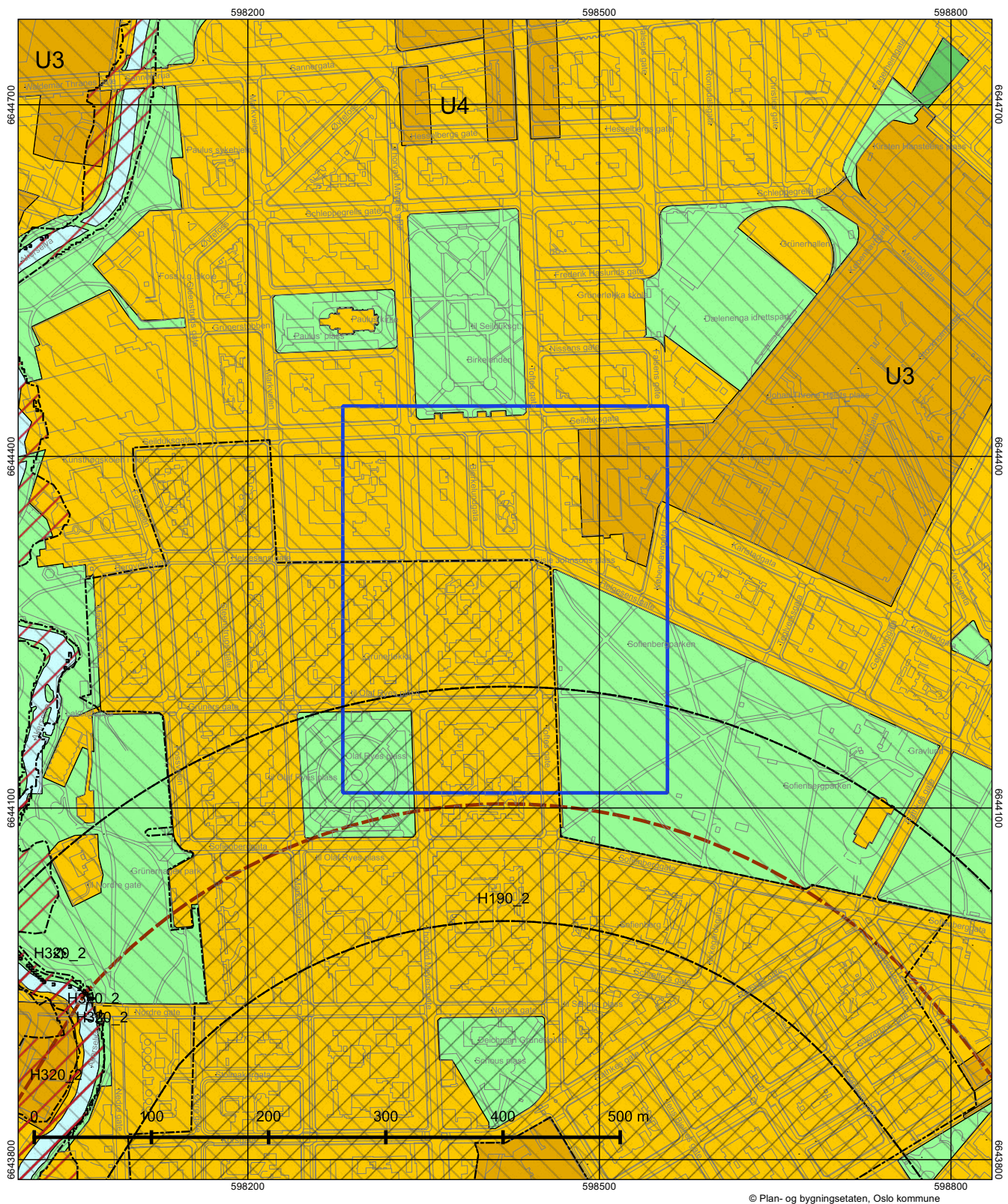
Adresse: TOFTES GATE 43B

Gnr/Bnr: 228/540

Deres ref.: 40255/ HEPE@MSAKTV

Kommentar:

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



Oslo

Dato: 21.10.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 332340/86521116

Deres ref.: 40255/ HEPE@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.

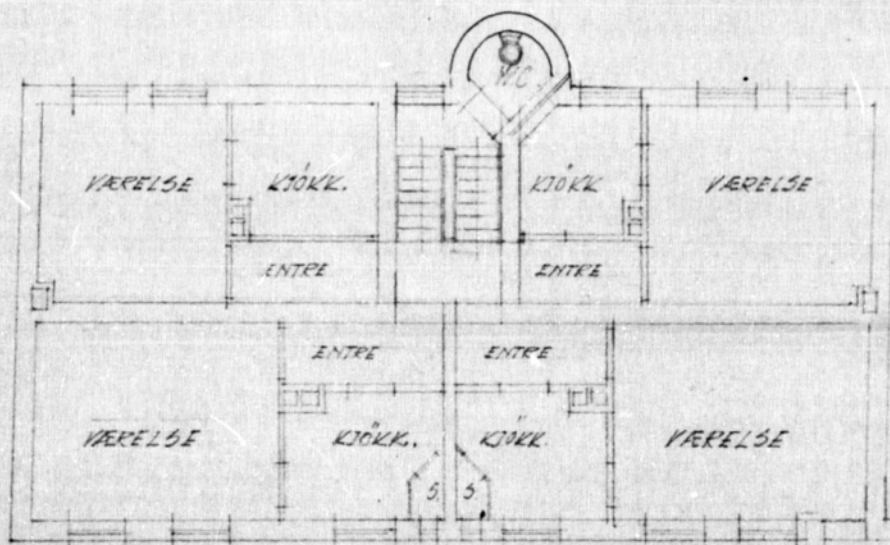
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

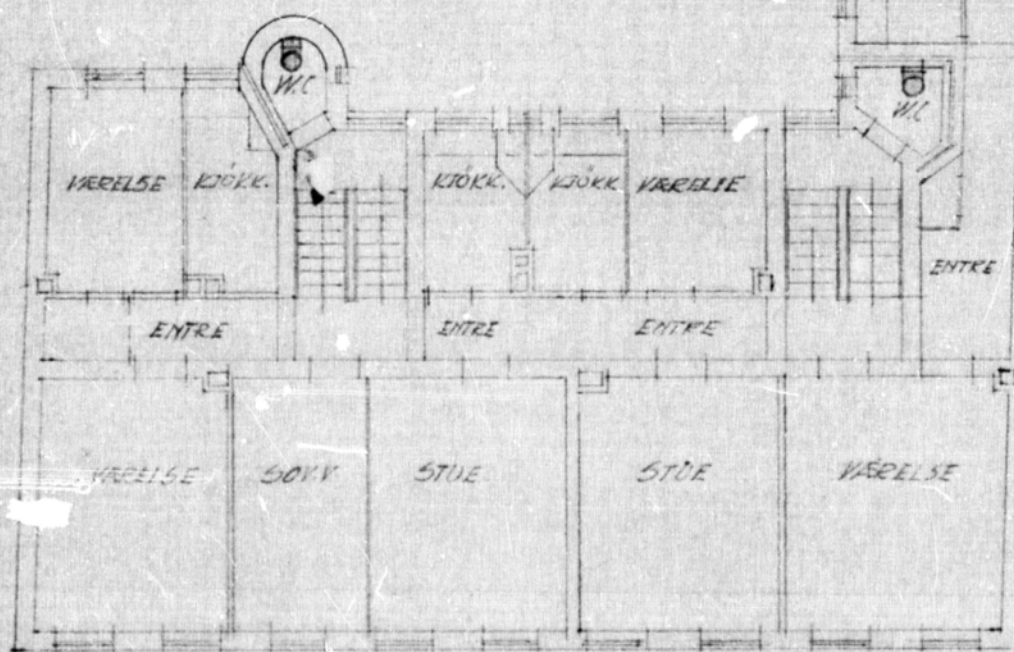


Tegnforklaring - kommuneplan

----- 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



2den, 3die og 4de etasje MELLEMBYGNING.



2den, 3die og 4de etasje FORBYGNING

MAL = 1:100

3221

MATE NR. 43. TOPPELST.
INNEGG AV WT
OSLO OKT 1959
BERNHARD MARTIN LØVSTAKKEN
ARKITEKT
TELEFON 55 07 CABELS ST. 5



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Heidi Siri Petersen

Dato: 22.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521116
40255/ HEPE@MSAKTV

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 540

Vi viser til bestilling av 20251017 for TOFTES GATE 43B.

GNR. 228 BNR. 540

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.05.1877.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

863 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



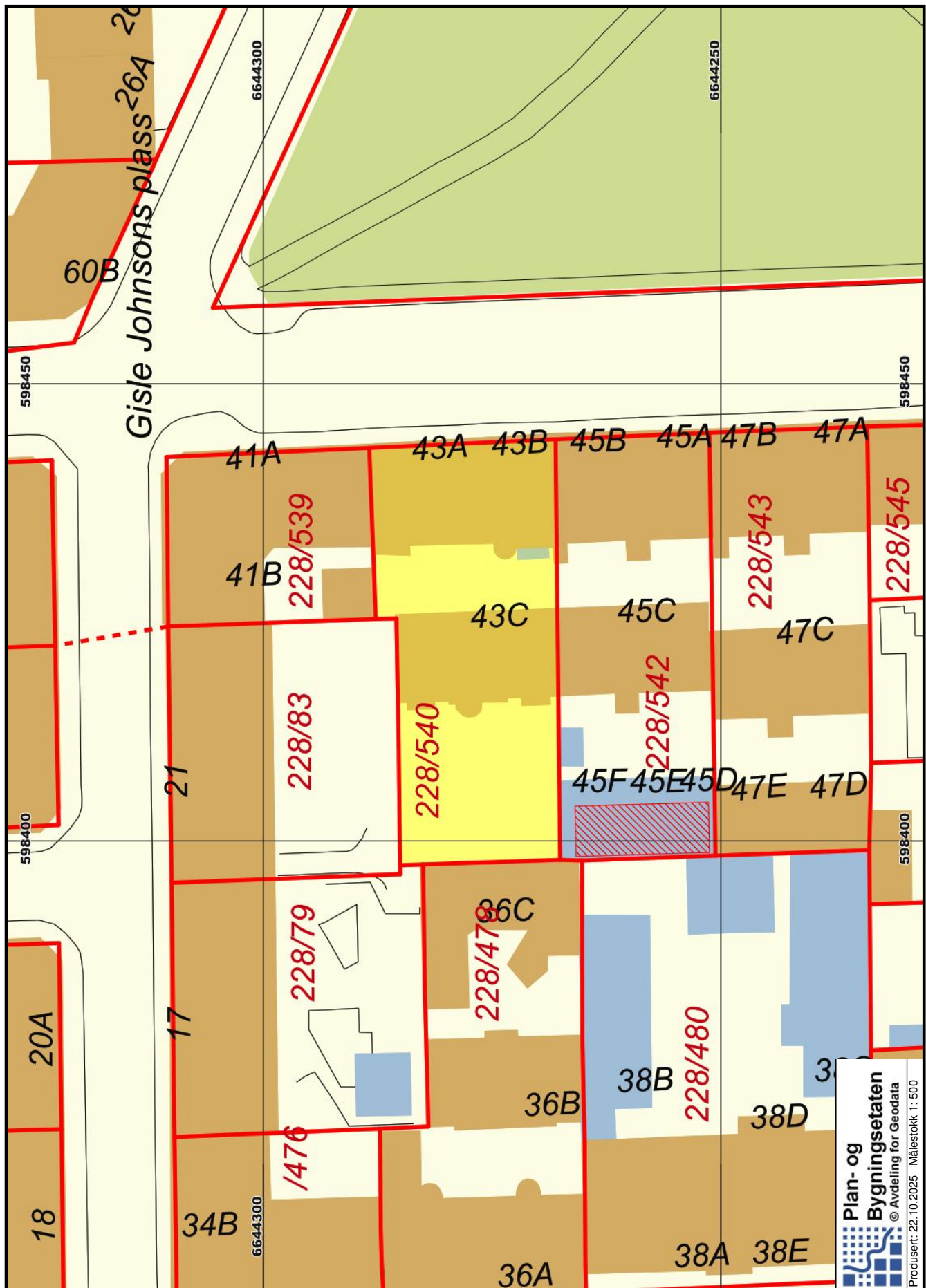
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HGZ ARKITEKTUR AS
Fougstads gate 45
0173 OSLO

Deres ref.: JENS
KALLEKLEIV

Vår ref.: 201915376-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg

Dato: 02.10.2019

Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOFTES GATE 43B	Eiendom:	228/540/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TOFTESGATE 43	Adresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	HGZ ARKITEKTUR AS	Adresse:	Fougstads gate 45, 0173 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/repasasjon

Ferdigattest - Toftes gate 43 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endringer i eksisterende konstruksjon, mottatt 30.9.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

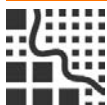
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET TOFTESGATE 43, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, oeef@obos.no



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

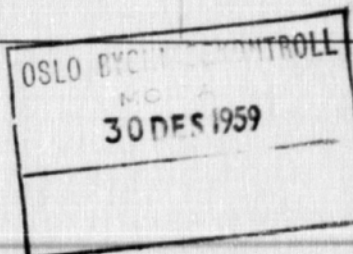
Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	Toftesgate 43.	Journal nr	59/3221	Tegn.nr	1-2.
	Arbeids art	Innredning av 11 stk. W.C.	Innlevert	9/11-59		
	Bygningens art					
	Byggherre	Bj. Madsstuen og S. Chr. Sommerfeldt, Grønnegaten 12.				
	Byggemelder	Arkitekt B. Lövsbakken, Gukelsgate 5.				

AHj/AP



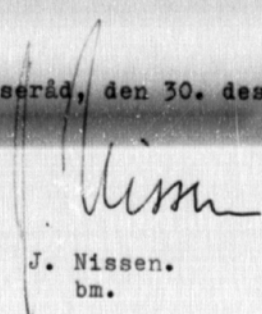
Sendes Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales.

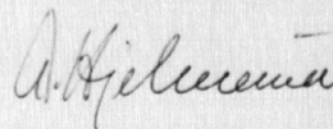
Det må innredes samme antall WC - 15 stk. - som er antallet på de
nåværende privetavlukker.

Gjeldende regler for innredning av WC-rom må følges.

Oslo helseråd, den 30. desember 1959.



J. Nissen.
bm.



A. Hjelmerud.



Oslo kommune



Huus-Hansen, Hilde
Toftes gate 43

0552 OSLO

Eriksen, Steinar R.
Oscar Dahls vei 16

1285 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
960072180

Journr.
97/21836

Deres ref.

Vår saksbeh.
Pål J. Engebretsen

Dato
17. april 1997

Arbeidssted : 228/0540 Toftes gate 43

Byggherre : Huus-Hansen, Hilde, Toftes gate 43, 0552 OSLO

Arbeidets art: UTVIDELSE AV LOFTSLEILIGHETER/VINDU I TAK

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 10.03.97.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

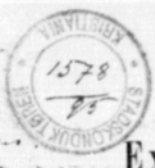
Birgitte Solberg
Birgitte Solberg
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

J. No. 261. 95.

11 Bilag.

4 Anmædelse
Beregning
Sælskabsplan
5 Tegning
+ Redningsordbøger der
angaaende



$\frac{1836}{95} = \frac{1941}{95} = \frac{2349}{95}$

Expeditions-Dokument

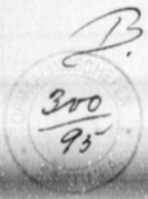
3 Redningshuse.

paa Matr.-No. 43 Sofles Gade.

Indleveret 1^{ste} Juli 1895. Attesteret 19^{de} November 1897.

Seunders H. Spørgsmaalsskolen til Erklæring
Christiania, den 2^{de} Juli 1895.

D. Laug



Intet at bemærke.

D. M. N.

Theodor Gullis.

Oversender den end Stadsarkitekten!
Næstbyggerens Kjøkken B x mindre end 6 m²
og har mindre heldige Redningsforhold. Ved
de andre Rednings bemærke kun at Vægen
A med over 11. Ben tykke og et Stillestående.
minde Trappe gennemslut med rektet i
Køkkenet til indre afgrænsning. - der har en
lig 4 Kjøkkene til den Etage. Rednings midt



Christiania den 2^{de} Juli 1895

D. Laug

Oversender h. stadsarkitekten.

Med henvisning til Kjøkkenet henholder jeg mig til
bygningens arkitektens udtalelse. det betragtes
i en lang tid med mindre ligesom for private
dette at tage af hensyn til medføre sanitet
hvorfor planen ikke bør godkendes.



Den 4^{de} juli 1895

J. Nentzen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ING. GTS AS
Hasleveien 62
0575 OSLO

Deres ref.: Gro Tangen
Solberg

Vår ref.: 201814780-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg

Dato: 05.03.2019

Arkivkode: 531

Byggeplass: TOFTES GATE 43 A-C Eiendom: 228/540/0/0
Tiltakshaver: BORETTSLAGET TOFTESGATE 43 Adresse: V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS,
Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129
OSLO
Søker: ING. GTS AS Adresse: Hasleveien 62, 0575 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Toftes gate 43 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for deler av tiltaket, mottatt 4.3.20019.

Ferdigattesten gjelder for oppgradering av kjeller og brannsikring av dekke over kjeller i Toftesgt 43 A og B.

Gjenstående arbeider

Arbeidene med brannsikring av dekke over kjeller i Toftes gt 43C er avhengig av utbedring av en hussopp skade i konstruksjoner, en sak som må løses mellom Borettslaget og forsikrings-selskapet. Det er uvisst når dette kommer i orden. Brannsikring i 43 C fullføres straks forsikringssaken avsluttes.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201814780			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller forgård	01	15.10.2018	1/13
Plan kjeller mellomgård	04	15.10.2018	1/14
Branntegning - Plan kjeller	Unummerert	14.11.3010	5/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.03.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

BORETTSLAGET TOFTESGATE 43, V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St.

Olavs plass, 0129 OSLO, toftesgt43@styrerommet.net



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BOLIGBRANN AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Deres ref.:	Vår ref.: 201612203-4 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken	Dato: 07.12.2017 Arkivkode: 531
Byggeplass:	TOFTES GATE 43	Eiendom:	228/540/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TOFTESGATE 43	Adresse:	V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	BOLIGBRANN AS	Adresse:	Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Toftes gate 43

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 04.12.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.12.2017 av:

Ole Marius Manskow Løken - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

BORETTSLAGET TOFTESGATE 43, V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, knut.johannes.dahle@gmail.com



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Samsvarserklæring

Kunde	FRA
22970 - Marianne Westbye Marianne Westbye Toftesgate 43 B 0552 OSLO	Gulbrandsen & Olimb AS Tvetenveien 164 0671 Oslo Telefon: 22 80 37 50 Telefaks: 22 80 37 51 Saksbehandler: Kenneth Johansen

Ordre / dato	Arbeidssted	KONTAKT
Ordre nr: 11444 18. september 2017	Marianne Westbye Toftesgate 43 B 0552 OSLO	Marianne Westbye 41020156 41020156

Arbeidsbeskrivelse

Utbedring av punkter etter el-sjekk
Stikk i stue, bytte trafo, nippel i sikringskap
Marianne tlf: 41020156

Anleggsbeskrivelse			
Gjelder for		Utvidelse	
<i>Bytte trafo på kjøkken, nye stikk bak tvbenk, nytt stikk i liten stue, nytt stikk i stor stue, nippel i sikringskapet, jordstrømpe på jordleder i sikringskap</i>			
Type anlegg		Boligblokker	
Utført i henhold til		NEK 400:2014	
Måler nr.			
Byggeår			
Senere utbedret			
Risikovurdering			
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja		

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato: 18.09.2017
Underskrift, installatør:

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektoinstallatør

Firma/Navn:	Nexus Elektroinstallasjon AS
Kontaktperson:	Gudmundur Freyr Hansson
Adresse:	Gjerdrumsvei 12
Postnr/Sted:	0484 Oslo
Telefon:	94791781
Epost:	post@nexuselektro.no

Oppdragsfører (Kunde)

Firma/Navn:	Bonum Bygg AS
Kontaktperson:	Stefan Nilsson
Adresse:	Gjerdrumsvei 12
Postnr/Sted:	0484 Oslo
Telefon:	22 23 23 85
Epost:	post@bonumbygg.no

Ordre

Ordrenummer:	
--------------	--

Kunde

Kundenummer:	4
--------------	---

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Bonum Bygg AS		
Adresse:	Toftes gate	Hus nr:	43
Postnr/Sted:	0555 Oslo	Bokstav:	
		SSB-nr:	

Anlegg - Kontaktperson

☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	980 33 026
Navn:			Epost:	
Frode Johan Nygård				

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☒ Endring	Måler nr:	
Utført iht:	☒ NEK 400	Utg:	2010	Type anlegg:
	☐ Annet	Beskr:		Boligblokker
Arb.beskrivelse: Elektriske installasjoner i nytt badetrom, varmekabel, Termostat, lamper, brytere, dimmer, stikk til vaskemaskin og ved servant, og 2 jordfellaumat.				



medlem av NELFO

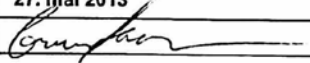
Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.



Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person:

Navn	Gudmundur Freyr Hansson
Dato:	27. mai 2013
Signatur:	

FIRMASTEMPEL



Samsvarserklæring
Samsvarserklæring med garanti

Side 1 av 1 Versjon 3.2 © NELFO 2011
574C3787-9829-49E9-8A43-32D8552E3DB8



Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Anders Hjord	Toftes gate 43B	0552 (Oslo)	12017
Kontaktperson	Telefon	E-post	
		Akhjord@gmail.com	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Bad			
☐ Nyanlegg	☐ Mindre utvidelse	☐ Større utvidelse	☐ Ombygging/rehabilitering
☒ Vedlikehold			
Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Toftes gate 43B	0552 (Oslo)		
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-10-23	2025-10-24	2025-10-24	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)		Type bolig
	NEK 400:2022		Boligblokker
☐ Prosjektering ☒ Utførelse			

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
OVEL AS	Vevelstadveien 109	1404 (Siggerud)	931567926
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
106062	Mihai Buruiana	22262222	post@ovel.no

Beskrivelse

Montert 6 LED-downlights på badet, Montert IP44 jordet stikkontakt for vaskemaskin, målt kontinuitet til dusjens kloakk jordingstilkobling. Verifisert kursliste i sikringsskapet. Alt materiale levert av kunden.

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplette dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☒ E-post ☐ Per post

Kommentar

--



Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn

Mihai Buruiana

Dato

2025-10-24

Signatur

Elektronisk signert av Mihai Buruiana. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.







Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

KUNDE 10083 - Stian Jørandsen Toftesgt.43 0552 OSLO	FRA Arkel Oslo AS Sofienberggata 55 0563 Oslo Saksbehandler: Espen Geir B. Andersen		Telefon: 22687600 Telefaks: 22687601 E-post: oslo@arkel.no
Ordre / dato Ordre nr: 315572 26. august 2011	Arbeidssted Toftesgt.43 Opg.A Toftesgt.43 0552 OSLO	KONTAKT Stian /Ragnhild 92209288	

Arbeidsbeskrivelse

18.07.2011 Opplegg til 2stk takpkt.
18.07.2011 Rep downlightanlegg kjøkken-(bytte 2 trafo 105Va)
18.07.2011 bytte dimmer 315GLE

Anleggsbeskrivelse

Gjelder for	Endring
ype anlegg	Boligblokker
Utført i henhold til	NEK 400:2002
Måler nr.	
Byggeår	
Senere utbedret	
Risikovurdering	
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja

Dato
23.08.2011

Kontrollert av:



Kurt Gulbrandsen



Denne dokumentasjonen er i samsvar med
NELFOs standardiserte sjekkliste og
dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert
elinstallatør som er medlem av NELFO.



Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om
Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av
anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir
og en garanti på at installasjonen er kontrollert og
prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato:
26.08.2011

Underskrift, installatør:



Arkel Oslo AS
Sofienberggt. 55
0563 Oslo
Tlf. 22 68 76 00 Fax 22 68 76 01

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	OSLO ELEKTRO TECH AS	Firma/Navn:	Anders Niklas Krabbe Hjort
Kontaktperson:	Leonard Agastra	Kontaktperson:	
Adresse:	Ringstabekkveien 47A	Adresse:	Toftes gate 43B
Postnr/Sted:	1358 JAR	Postnr/Sted:	0552 Oslo
Telefon:	46517878	Telefon:	
E-post:	post@oslootech.no	E-post:	akhjort@gmail.com

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:		Kundenummer:	10335
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Anders Niklas Krabbe Hjort		
Adresse:	Toftes gate 43B		
Postnr/Sted:	0552 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Trukket skjult kabler rund vegger og montert nye stikkontakter i stua, soverom og kjøkken. Levert og montert stikkontakter på kjøkkenet. Levert og montert komfyrvakt ctm. Byttet ut gamle halogenspotter med nye led downlights .Montert lamper stue, spisestue og soverom.
Kommentar:	
NEK400:	2022
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklistor og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Leonard Agastra
Dato:	2024-03-11
Signatur:	Elektronisk signert av Leonard Agastra. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Toftes gate 43B
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre