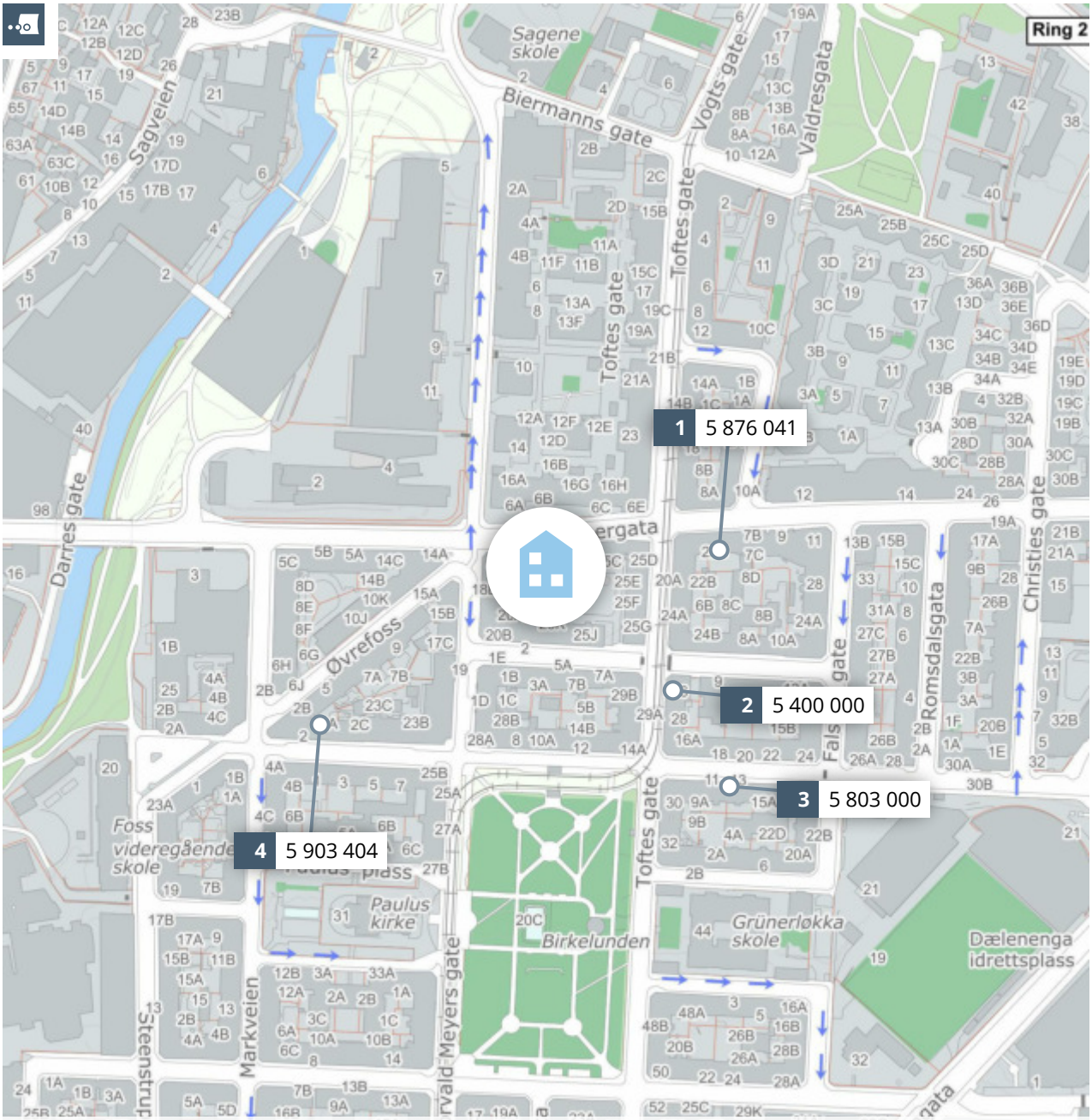
TOFTES GATE 25 A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Fra forretningsfører
Fra Kommunen
Fra Kartverket
Ferdigattest og tegninger
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TOFTES GATE 25 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 18.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Toftes gate 25 A, 0556 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1888

GNR 228 BNR 530 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Grünerløkka rode 12

Verdivurdert til

5 200 000

67 809	5 267 809	105 356
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1888

Fellesutgifter	3 147
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sannergata 7 A				12.12.2024	5 630 000	**5 630 000**	246 041	5 876 041	**127 740**
	46 m²	1898	- etg	2 sov						
2	Toftes gate 26				26.11.2024	5 250 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**112 500**
	48 m²	1894	3. etg	2 sov						
3	Schleppegrells gate 13				08.04.2025	4 850 000	**5 700 000**	103 000	5 803 000	**109 491**
	53 m²	1898	2. etg	1 sov						
4	Schleppegrells gate 2 A				18.06.2025	5 245 000	**5 650 000**	253 404	5 903 404	**113 527**
	52 m²	1895	3. etg	2 sov						

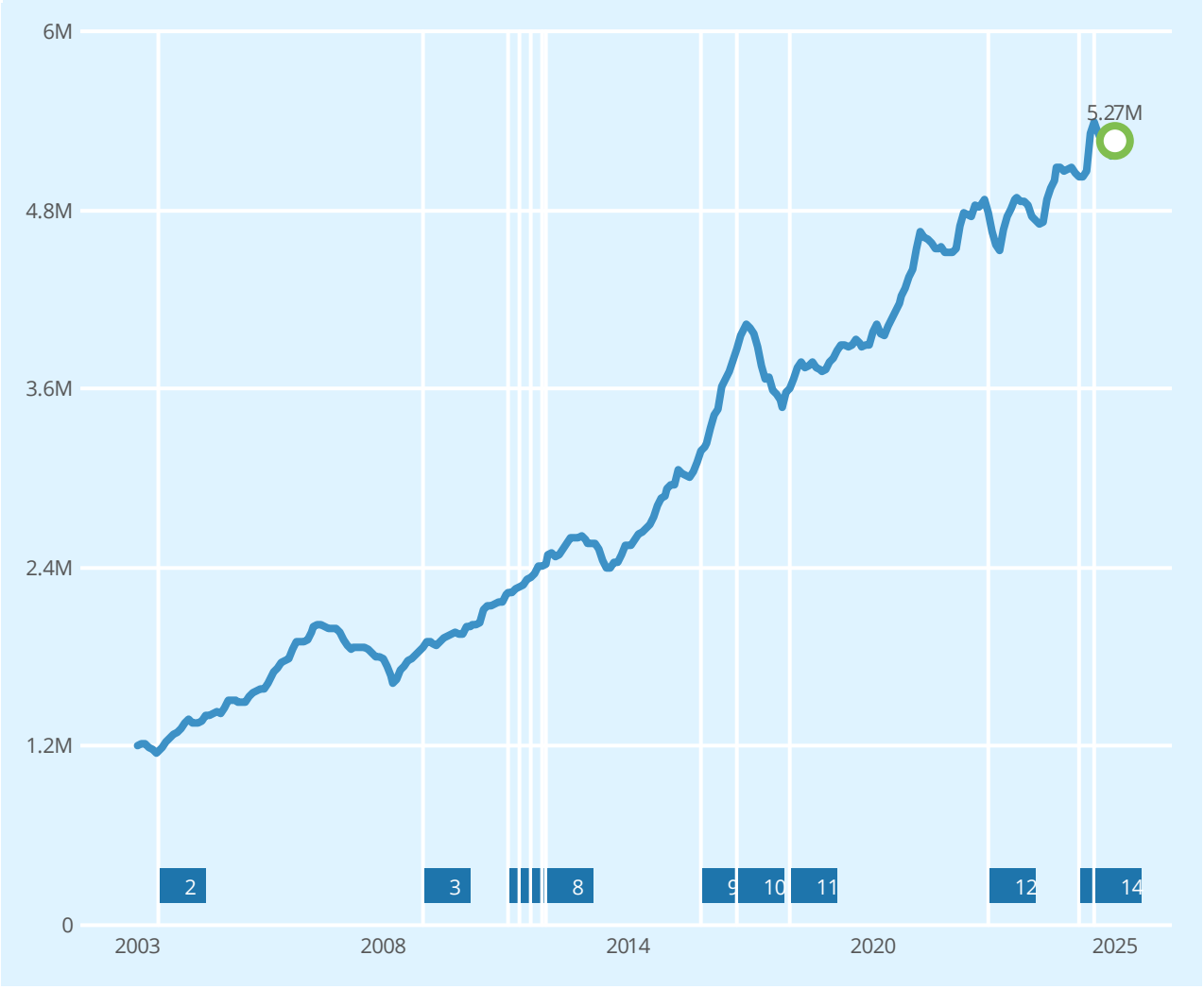
Lekker gjennomgående 2-roms leilighet i 3.etasje i en meget populær kvartalsgård med parkmessig gårdsrom sentralt på Grünerløkka med kort vei til de fleste fasiliteter.
Boligen har en god innvendig standard. Boligen har blant annet vært omtalt i siste utgave av Elle juli 2025
Leiligheten inneholder: 3.etasje: Entre, lys stue med moderne peisovn. Det er åpen løsning fra stue mot kjøkken. Kjøkken med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Kjøkken med ukjent alder på byggeår. Fra kjøkken er det utgang til sydvendt balkong med god oversikt over gårdsrom. Pent bad - baderom er overflateoppusset i 2025 med mikrosement på gulv og flislagte vegger. Samt ny baderomsinnredning. Ellers ukjent årgang på bad. Baderom er utstyrt med dusj, toalett samt opplegg for vaskemaskin. Soverom vendt mot gårdsrom.
Boligen disponer en loftsbod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Påbygg blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Tilbygg blokk
7 Blokk
+7 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 12 grunnkrets nå

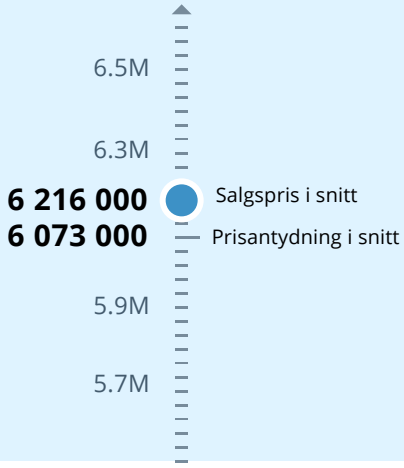
9
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 12 grunnkrets siste 3 mnd

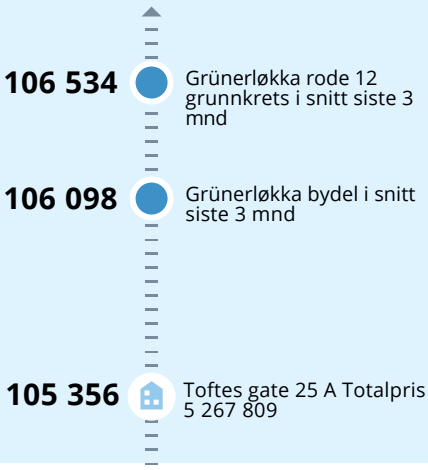
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Toftes gate 25 A, 0556 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 530
Andelsnummer 64

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 31.03.2025 **Rapportdato:** 15.08.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25099 **Referansenummer:** IG1852

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 3. etasje med sydvendt balkong, beliggende sentralt på Grünerløkka i Oslo.

Det er opprinnelig naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.
På bad er det montert elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Kullfiltervifte over stekesone på kjøkken. ellers ingen synlig avtrekksventil.

Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Peisovn for vedfyring.i stue. Ved befaring manglet det gnistganger på gulv foran ildstedet. Dette må etableres før man benytter ildstedet.
Ellers elektrisk oppvarming.

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Glatte, malte fronter.
Malt heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap.
Skår/hakk i platetopp.
Dører/fronter på kjøleskapet er ikke festet til kjøleskapets dører. Dette bør utbedres, om mulig.

Baderommet er overflateoppusset i 2025, med nye fliser samt mikrosement, lagt over eksisterende flater.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommets hovedkonstruksjoner har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Utgang fra kjøkken til balkong som vender inn mot gårdsrom.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

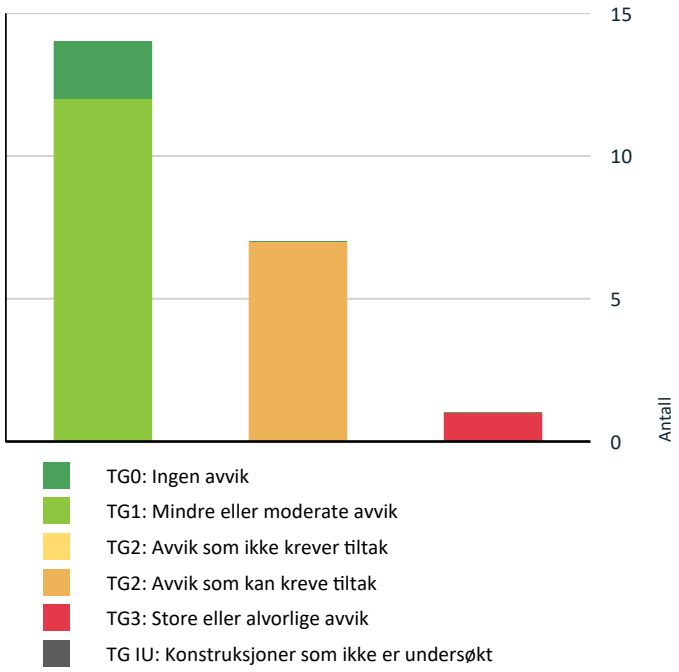
2-roms leilighet i 3.etasje:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

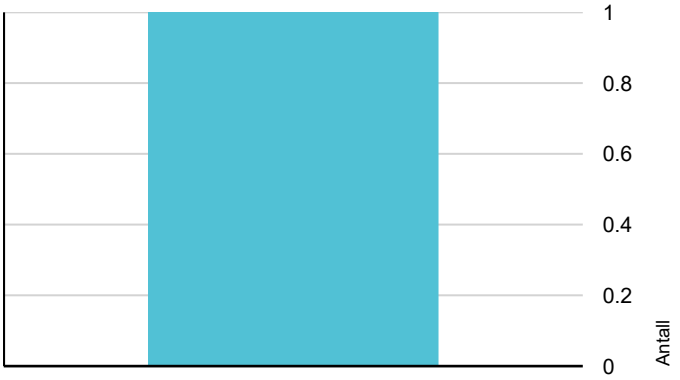
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 3.etasje:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entrédør	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE:



Byggeår
1893

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Klassisk bygård over 3 etasjer, kjeller og delvis innredet loft.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Entrédør

Eldre brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) med malt innside.

Tilstandsrapport

Døren er ikke merket med produksjonsår.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken til balkong i stålkonstruksjoner.
Tregulv i impregnert trevirke.

Rekkverk i hvitlakkert stål, med stående spiler.
Rekkverkshøyde målt til ca. 101 cm.
Dette er innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Balkongen vender inn mot felles gårdsrom.

Balkongen ble oppført i 2019.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av balkonger, datert 08.11.2021.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård med yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig pusset og malt.
Saltak (skråtak) i trevirke, tekket med plater.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i støpejern.
Ellers malte flater.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Tilstandsrapport

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, antatt fundamentert til flåte samt
komprimerte masser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen stod ferdig i 1893 og er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Mikrosement på bad (lagt over eksisterende gulvflate.
Ellers 1-stavs hvitpigmentert parkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.
Varmekablene var avskrudd ved befaring og er således ikke funksjonstestet av takstmann.

———

Vegger:
Flissatte vegger og mikrosement på bad.
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,64 m.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Tilstandsrapport

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere. Det ble under befaring observert skjevheter i etasjeskillere, over 30 mm gjennom hele stuen/kjøkkenet.
Slike skjevheter gjør som regel at det kan være noe lokal svikt i parkett og lignende.

Disse skjevhetene er ikke nærmere vurdert. Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det er ikke uvanlig med skjevheter i eldre bygninger av denne typen.

TG 0 Radon

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

TG 3 Pipe og ildsted

Originale teglsteinspiper i bygningen.

Innmurt peisovn med glassfront, for vedfyring, i stue.

Ved befaring manglet gnistfanger på gulv foran ildstedet.

———

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Ved befaring manglet plate (gnistfanger) på gulv foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det må etableres gnistfanger på gulv foran ildstedet før det benyttes.
Dette for å hindre skader og brann ved evt. gnister o.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Glatte, malte innerdører.

Noe eldre dører.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er overflateoppusset i 2025, med nye fliser samt mikrosement, lagt over eksisterende flater.

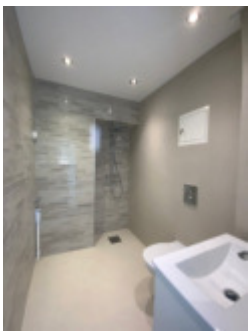
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommets hovedkonstruksjoner har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Noe flissatte vegger.
Ellers mikrosement, lagt over eksisterende flater.

Glatte, malte himlingsflater.

Tilstandsrapport

Det er montert downlights (led) i himling.

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Mikrosement, lagt over eksisterende flater.

Termostatstyrt gulvvarme.
Gulvvarmen var avskrudd ved befaring og er således ikke funksjonstestet av takstmann.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det påpekes at det bør etableres fuge i overgang mellom vegg og gulv.
Dette vil minske uønsket fuktpåkjenning på underliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent alder, lokalisert i dusjsone.

Sluket har klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett.
Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Åpent dusjhjørne med sluk g termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

Det er inspeksjonsluke i gang, ved inngangsdør.
Her ser man inn i vegg bak innebygd sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterne ikke oppdages.

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for å synliggjøre eventuell lekkasjevann og redusere risikoen for skjulte fuktskader.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har opprinnelig naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Avtrekksventil i himling.

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på ventilen.
Lovligheten vedrørende montering av elektrisk avtrekksvifte på felles luftekanal er ikke vurdert,
Her henvises det til borettslagets vedtekter og regler.

Rommet har ingen tilluftsløsning.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger og fellesarealer.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Glatte, malte fronter.
Malt heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Ledlys under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Skår/hakk i platetopp.
Dører/fronter på kjøleskapet er ikke festet til kjøleskapets dører. Dette bør utbedres, om mulig.

———

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Isolert sett er platetopp og kjøleskap gitt Tilstandsgrad 2 grunnet påpekte avvik.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Adkomst via luke.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør.

Felles hovedstoppekran i kjeller.

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.

———

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er opprinnelig basert på naturlig avtrekk over tak.
Ingen synlige tilluftskanaler eller spalteventiler.

På bad er det montert elektrisk, avtrekksvifte på veggventilen.
Lovligheten i borettslaget med tanke på elektrisk avtrekksvifte koblet til avtrekkskanaler er ikke vurdert.

Kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført opp over overskap.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Leiligheten har begrenset luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder lokalisert i høyskap på kjøkken.
Bereder på 116 Liter, merket med produksjonsår 2006.
Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Supplerende elektrisk oppvarming,

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
8 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

———

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Ved befaring var kursoversikten i sikringsskapet ikke oppdatert.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

———

Kursoversikten må oppdateres slik at den stemmer overens med sikringer og kurser.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

———

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

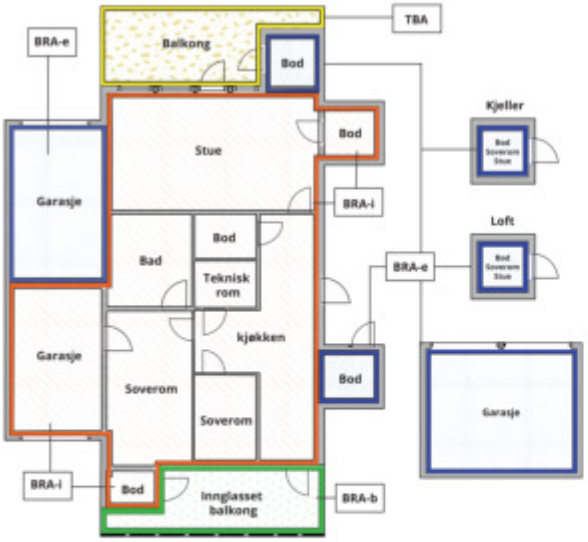
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 3.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	50			50	3
SUM	**50**				**3**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue, Kjøkken, Bad, Soverom		

Kommentar

3. Etasje:
Stue, kjøkken, bad og soverom.

Utgang fra kjøkken til balkong på ca. 2,6 m².
Balkongen vender inn mot felles gårdsrom.

———

Evt. medfølgende boder er ikke målt da lokasjon ikke var kjent ved befaring.

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025:
- Oppussing av overflater.
- Elektriske arbeider i forbindelse med omgjøring av leiligheten.
- Overflateoppussing av baderommet.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 3.etasje:	50	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Isabel Ødegård Skolmen og Christian Fredrik Skolmen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	530	0	0	3845.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Toftes gate 25 A

Hjemmelshaver
Toftesg 25 Borettslaget

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0302

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
64/Borettslaget Toftesgate 25	964750971	64	USBL - 22 98 38 00	Isabel Ødegård Skolmen og Christian Fredrik Skolmen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld	
64	100	67 809	*01.08.2025*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 3. etasje med sydvendt balkong, beliggende sentralt på Grünerløkka i Oslo.
Kort vei til flere treningssentre samt parker som bl.a. Birkelunden, Sofienbergparken og Olaf Ryes plass.
Mulighet for fritidsaktiviteter ved bruk av Dælenenga idrettsplass og Grünerhallen, samt kort vei til fine turmuligheter langs Akerselva.
Få minutters gange til utdanningsinstitusjoner som Arkitekthøyskolen ved Cuba og Kunsthøyskolen på Øvrefoss samt Foss videregående skole, Grünerløkka Barneskole og Sagene barne- og ungdomsskole.
Leiligheten ligger i kort avstand til både sentrum og Nydalen, med blant annet BI.
Grünerløkka har et rikelig tilbud av barnehager, skoler, spennende butikker, kaféer, restauranter og et yrende folkeliv.
God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Om tomten

Felles eiet tomt på 3 845 m².
Adkomst via felles avlåst gårdsrom som er opparbeidet med gressplen, variert beplantning, grill og sittegruppe.

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 147,- pr. måned (kr. 37 764,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, trappevask, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
I tillegg inkluderer felleskostnadene avsetninger til fremtidig vedlikehold.
Informasjon mottatt fra forretningsfører.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder og noe nyere blokker.
Bygning oppført i 1893 i tegl- og murkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

Det er fremlagt ferdigattest på leiligheten slik den fremstod ved befaring, datert 25.03.2025.

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret.
Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc).
Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.
Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.
Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Borettslaget Toftesgate 25 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 964750971.
Borettslaget består av 55 boliger og 5 næringslokaler.

Det er montert nytt dørtelefonanlegg fra Defigo.
Balkonger ble oppført i 2019. Det foreligger ferdigattest på oppføring av balkonger, datert 08.11.2021.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.
Det må påregnes at taket snart må rehabiliteres/byttes (opplyst av styret).

Styret innhentet tilstandsrapport av bygningsmassen fra OPAK i november 2023.
Av strakstiltak er alt gjennomført med unntak av internkontroll elektro. Her valgte styret å avvente til brannalarmanlegget og hovedtavlene i kjellerne var skiftet ut, for å få et bedre utgangspunkt mht. ev. avvik.
Kontrollen vil bli gjennomført i løpet av våren 2025. Styret har også fulgt opp rapporten mht. LED-belysning med styring/sensorer i trappeoppganger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	92043563	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Finnes ikke		Nei
Situasjonskart		Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2025	
2	15.08.2025	

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IG1852

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria (WM)

Oppdragsnr.
154250013

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christian Fredrik Skolmen	Isabel Ødegård Skolmen

Gateadresse
Toftes gate 25 A

Poststed	Postnr
Oslo	0556

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 2299101

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250013

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: de har lagt Mikrosement på deler av baderommet og montert møbler

Arbeid utført av: micro floor

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: har vært sølt litt stearin for lenge siden som ga en svak lukt. Har ikke brukt ildstedet på lenge

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: har vært rotter i kjeller for noen år siden, men den er pusset opp etter det..

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250013

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: kommende rehabilitering av tak, i løpet av 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250013

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 154250013

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
christian skolmen	242bb9bdaeaa18f928aed8e49a341e33e8a29995	15.08.2025 11:38:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
isabel ødegård	5b95367be51c244e639ed2ba1fd5b83bc17ea29c	15.08.2025 11:39:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154250013

- → 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

FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Borettslaget Toftesgate 25	**Vår ref.:**	1225/64	**Fødselsdato eier:**
Toftes gate 25 A	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**
0556 OSLO	**Eiere:**	Isabel Ødegård Skolmen, Christian Fredrik Skolmen	
Organisasjonsnr: 964 750 971	**Andelsnr:**	64	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **614**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	32
	Renter felleslån 2	159
	Avdrag felleslån	67
	Renter felleslån	132
	Avdrag felleslån 2	194
	Renter felleslån	30

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.08.2025** **Tot. utg. i kr.:** **3 147**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	33
	Felleskostnader	2 541
	Renter felleslån 2	151
	Avdrag felleslån	69
	Renter felleslån	126
	Avdrag felleslån 2	199
	Renter felleslån	28

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	67 809	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	5 453 800,42	Klient gj. s. årsoppg.:	4 820 331

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363948492, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.07.2025: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 30.07.2025: 2 711 043
Andel av saldo: 33 707
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2036)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16365489363, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.07.2025: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 30.07.2025: 503 425
Andel av saldo: 6 259
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2037)

Lånenummer: 16368911287, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.07.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78

Boligopplysninger:

Borettslaget Toftesgate 25	**Vår ref.:**	1225/64	**Fødselsdato eier:**
Toftes gate 25 A	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**
0556 OSLO	**Eiere:**	Isabel Ødegård Skolmen, Christian Fredrik Skolmen	

Organisasjonsnr: 964 750 971

3: Fellesgjeld

Saldo per 30.07.2025: 2 239 333

Andel av saldo: 27 842

Første termin: 30.06.2025Første avdrag: 20.06.2025 (siste termin 31.12.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gunn Heggelund

Adresse: Hellinga 11 A

Postnr/-sted: 1151 OSLO

Telefon: Mob.: 45012293

E-post: toftesgate25@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.07.2025

Utestående saldo: **0**

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	64	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 228/530

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3845.9

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92043563

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid		

Fasiliteter:

Borettslaget mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Kraver følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar.) Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i borettslaget.

Her er det intern forkjøpsrett, i h.h.t. vedtekter § 4. Det er Usbl som avklarer forkjøpsretten.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Borettslaget Toftesgate 25	**Vår ref.:**	1225/64	**Fødselsdato eier:**
Toftes gate 25 A	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**
0556 OSLO	**Eiere:**	Isabel Ødegård Skolmen, Christian Fredrik Skolmen	

Organisasjonsnr: 964 750 971

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Borettslaget Toftesgate 25

Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00
Toftes gate 25, midtbygget

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Toftesgate 25

Tid og sted: Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Toftes gate 25, midtbygget

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endring av retningslinjer for utbygging av kjeller og loft punkt 2.3.3.
- 5.2 Salg av loftsareal
- 5.3 Rehabilitering av taket
- 5.4 Fjerning og erstatning av Lønnetreet i bakgården
- 5.5 Sykkelparkering
- 5.6 Reklamevegg/veggmaleri

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 200 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av retningslinjer for utbygging av kjeller og loft punkt 2.3.3.

Forslag fra Jan Hillesland
Forslaget krever simpelt flertall

Forslag om at kvadratmeterprisen for lofts areal og annet areal som evt. skal selges, skal indeksreguleres årlig. P.t. er prisen på 17.000, - kr pr kvadratmeter.

Kvadratmeterprisen på areal som selges andelshavere i Toftesgate 25 skal indeksreguleres hvert år den 1. januar. Første gang 1. Januar 2025 (tilbakevirkende). Her bruker vi OBOS sine Oslo-priser som indeks.

For første justering brukes året desember 2023 – desember 2024.

Indeksen/prisstigningen for denne perioden var på 7%

Ny pris blir dermed 17.000 x 1.07 = 18.190 pr m2

Nåværende tekst:
2.3.3 Engangsvederlag for erverv av fellesareal
Prisen per bruttokvadratmeter areal er p.t. kroner 17 000. Prisen kan endres av styret, men ikke med virkning for utbygger dersom kjøpekontrakt for arealet er inngått. Engangsvederlaget forfaller til betaling innen 14 dager fra avtale om arealkjøp inngås med styret.

Forslag til ny tekst:
2.3.3 Engangsvederlag for erverv av fellesareal
Prisen per bruttokvadratmeter areal er p.t. kroner 17 000. Prisen kan endres av styret, men ikke med virkning for utbygger dersom kjøpekontrakt for arealet er inngått. Engangsvederlaget forfaller til betaling innen 14 dager fra avtale om arealkjøp inngås med styret. Prisen skal indeksreguleres årlig, første gang 1.1.2025 med utgangspunkt i OBOS sine Oslo-priser som indeks.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar ny siste setning i punkt 2.3.3. som nevnt ovenfor.

5.2 Salg av loftsareal

Forslag fra Line Raaen
Forslaget krever 2/3 flertall

Bakgrunn for forslaget:

Som beboere midt på Grunerløkka, i en bygning som har behov for betydelige investeringer og oppgraderinger (oppgraderinger på anslagsvis over 24 MNOK har blitt fremmet av Styret i 2024), står vi overfor en unik mulighet. Ved å tillate salg av loftsareal, kan vi generere nødvendige inntekter som vil gagne hele borettslaget. Her er de viktigste argumentene for å støtte dette forslaget:

1. **Kapitalinnhenting for borettslaget**: Loftsarealer er verdifulle eiendeler som kan gi betydelige økonomiske inntekter for fellesskapet. Ved å selge eksempelvis fem loftsarealer kan borettslaget generere omtrent 4,5 millioner kroner. Disse inntektene vil være kritiske for å finansiere de pågående og fremtidige prosjektene, inkludert oppgradering av tak og fasade, som kan koste mer enn 10 millioner kroner.
2. **Økt inntekt for borettslaget**: Salg av loftsareal vil ikke bare medføre engangskapital. Det vil også bidra til økte felleskostnader, som gir en stabil inntektskilde for borettslaget hver måned i all tid fremover. Med en forventet økning på over 13 000 kroner i måneden, kan dette utgjøre 158 000 kroner i inntekter til fellesskapet i året. Over en 10-årsperiode blir dette forutsigbar inntekt på 1,5 MNOK som kan brukes til vedlikehold og forbedringer. Selger vi ikke loftsareal forblir disse summene urealiserte potensielle inntekter.
3. **Forbedring av bygningens kvalitet**: Loftarealene er i dårlig stand og mangler isolasjon, da arealet knapt har blitt oppgradert siden slutten av 1800-tallet. Det er allerede anbefalt av Enova at stubbeloftgulvene bør oppgraderes og etterisoleres. Oppgraderinger vil ikke bare føre til bedre energieffektivitet og brannsikkerhet, men også til en økt livskvalitet for beboerne. Bedre isolasjon og oppvarming vil redusere kostnader på sikt og skape et mer komfortabelt bomiljø.
4. **Demping av lån og fellesutgifter**: Ved å selge loftsarealene kan vi dempe det økonomiske presset på alle beboere. De inntektene vi oppnår kan redusere behovet for lån, som igjen vil hindre potensielle økninger i felleskostnadene. Dette er en win-win for oss alle.
5. **Forbedret sikkerhet og trygghet**: Oppgraderinger vil også forbedre bygningens klimatilpasning og brannsikkerhet, noe som er avgjørende for et borettslag i en eldre bygning. Det gir oss alle større trygghet for både nåværende og fremtidige beboere.

Konklusjon: Dette forslaget om salg av loftsareal representerer en strategisk mulighet for Borettslaget Toftesgate 25. Ved å investere i våre bygninger og vårt fellesskap nå, kan vi sikre en bedre fremtid for alle beboere. La oss sammen støtte en beslutning som vil gagne hele fellesskapet, både økonomisk, samt skape et mer bærekraftig og komfortabelt bomiljø for alle.

Forslag til vedtak: Borettslaget Toftesgate 25 tillater salg av loftsareal over underliggende leilighet til beboeren for en avtalt pris.

Styrets innstilling: Etter styrets oppfatning er det 10 potensielle loft som kan bygges ut (A, B, C, D, E, F, G, H, J og K). Det er ingen tvil om at salg av loftsareal vil bidra til å redusere fremtidige felleskostnader. Styret overlater til generalforsamlingen å ta en beslutning i denne saken.

5.3 Rehabilitering av taket

Forslag fra styret
Forslaget krevet simpelt flertall

Vi viser til tidligere info og OPAKs rapport av taket. Boligbyggelaget Usbl har bistått styret med en tilstandsvurdering og besiktigelse med drone av brl. tak som viste høy slitasje og rustdannelser på korrugerte takplater. I den forbindelse har vi bedt om et kostnadsoverslag for takrehabilitering, som følger vedlagt. Tak på midtbygget (25 L-N) er av nyere dato og er derfor ikke tatt med i kostnadsberegningen.

Hvis vi tar utgangspunkt i lånekostnader for skive- og båndtekking (kr 15 530 000) og tekking med skifer/lappstein (20 420 000), får vi følgende økning i felleskostnader. Vi har lagt til grunn en rente på 5,65 % (tilsvarende dagens rente på brl. lån) og 25 års nedbetalingstid (se vedlegg).

Forslag til vedtak: Som det fremkommer av både OPAKs og Usbl rapporter er taket i dårlig stand og har behov for utskifting. Det mangler snøfangere og det er dyrt å utbedre gamle tak som likevel bør byttes i nær fremtid. Styret stiller seg bak de fagkyndiges rapporter og mener taket bør skiftes, men overlater til generalforsamlingen å avgjøre hvilken type tak vi skal bytte til.

5.4 Fjerning og erstatning av Lønnetreet i bakgården

Forslag fra styret
Forslaget krever alminnelig flertall

Styret engasjerte Ekorn Trepleie for å vurdere tilstanden på Lønnetreet på bakgrunn av behov for beskjæring samt vurdering av tilstanden. Ekorn Trepleie ga et pristilbud på kr 24 000 + mva for å beskjære treet, men vi fikk samtidig opplyst at det var 25/30 % råttent og det vokser skjevt. Kostnaden for beskjæring er såpass dyr at styret valgte heller å fremme en sak om fjerning av treet på vårens generalforsamling, etter å ha konferert med Ekorn Trepleie at det ikke er noen fare forbundet med å utsette beskjæringen.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å fjerne Lønnetreet og erstatte det med et friskt tre på ca 10 m. Dette er estimert til å koste kr 50 000.

5.5 Sykkelparkering

Forslag fra Andreas Toft
Forslaget krever alminnelig flertall

Bakgrunn:

Syklene har blitt de nye bilene. De elektriske syklene har fått så stor verdi og er så attraktive for tjuven at det er for stor risiko å bare la den stå låst ute i bakgården. De er i tillegg så tunge, og tar så mye plass at det er håpløst å bære opp og ned i boden ved daglig bruk.

Kunne vi laget en løsning for el-sykler i bakgården, som en lukket garasje som det er vanskelig å bryte seg inn i, uten at vi ødelegger den fine bakgården vår?

Kanskje den eksisterende sykkelparkeringen kunne blitt sikret bedre med dør og lås?

Usikker på behovet, men det er jo mange som har sykler her nå som koster opp mot 80-100.000 kroner, og helt håpløst når sykkel, deler og utstyr blir stjålet gang på gang.

Det finnes noen løsninger for noen få sykler, men kanskje vi kunne sett på en løsning som kunne dekke hele behovet for bakgården?

Forslag til vedtak: Jeg kan gjerne bidra om man ønsker at en gruppe skal nedsettes for å se på løsninger.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak Andreas forslag om at det settes ned en egen sykkelparkeringsgruppe som utreder saken nærmere.

5.6 Reklamevegg/veggmaleri

Forslag fra styret
Forslaget krever alminnelig flertall

Styret har mottatt en henvendelse fra NEON kommunikasjon og produksjon AS om leie av endeveggen mot Sannergata med tanke på et veggmaleri. Pris for leien er antydet til kr 50 000 pr år.

Forslag til vedtak: Styret overlater til generalforsamlingen å ta en beslutning i denne saken.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Ingrid Loftheim **- på valg**
Styremedlem, Gaspar Ruano Dominguez
Styremedlem, Jan Hillesland **- på valg**
Styremedlem, Anne Therese Tuft Lie
Varamedlem, Christian Fredrik Skolmen **- på valg**
Varamedlem, Kristian Engelstad Kvalem **- på valg**

6.1 Valg av medlemmer til styret

Ingrid Loftheim og Jan Hillesland er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Ragnhild Zeiner-Lange, ev. Simen Zeiner-Lange stiller som styremedlem for 2 år. Det andre medlemmet må velges på GF.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Christian Fredrik Skolmen og Kristian Engelstad Kvalem er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Grete Brandsø velges som varamedlem for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

Line Raaen og Ingrid Bråten er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	661 111	176 229
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 468 658	688 719
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 297 494	-203 836
B. ¡ rets endring disponible midler	-171 163	484 883
C. Disponible midler	489 948	661 111
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	1 385 802	833 051
Kortsiktig gjeld	-895 854	-171 940
C. Disponible midler	489 948	661 111

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er under kr 15 000 per andel. Styret har blant annet ŋkt felleskostnader med virkning fra 01.01.25

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Toftesgate 25

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 718 270	2 513 629	2 704 367	2 937 973
Leie forretningslokaler	1	0	1 269 576	0	0
Sum leieinntekt		2 718 270	3 783 205	2 704 367	2 937 973
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	1 303 036	157 424	1 373 000	1 323 584
Sum annen inntekt		1 303 036	157 424	1 373 000	1 323 584
Sum inntekt		4 021 306	3 940 629	4 077 367	4 261 557
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	29 140	28 200	28 000	28 200
Styrehonorar	3	206 667	200 000	200 000	200 000
Driftskostnad					
Energikostnad		139 691	145 816	150 000	152 000
Kostnad eiendom/lokale	5	557 063	317 885	367 500	447 000
Kommunale avgifter/renovasjon		729 370	601 968	819 000	824 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 599	5 938	6 200	7 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	50 610	2 897	4 000	5 500
Reparasjon og vedlikehold	8	2 583 283	772 665	832 000	1 347 000
Revisjonshonorar		6 853	6 544	7 000	7 200
Forretningsfører honorar		105 383	99 983	105 000	110 000
Andre honorar	9	101 596	141 995	29 000	43 000
Kontorkostnad		188	424	500	0
TV/bredb³ nd		384 914	367 251	377 280	394 000
Kontingent og gaver		3 100	2 900	3 000	3 200
Forsikring		378 863	351 950	379 000	434 000
Eiendomsskatt		23 843	15 742	40 000	22 000
Andre kostnader	10	21 622	30 912	15 000	13 000
Sum kostnad		5 328 784	3 093 069	3 362 480	4 037 400
Driftsresultat		-1 307 477	847 560	714 887	224 157
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		56 810	10 300	-2 000	0
Rentekostnad		217 991	169 141	185 716	182 789
Netto finansposter		161 180	158 841	187 716	182 789
Årsresultat		-1 468 658	688 719	527 171	41 368
Overført til/fra annen egenkapital		-1 468 658	688 719	0	0
SUM OVERFØRINGER		-1 468 658	688 719	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Toftesgate 25

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	5 647 604	5 647 604
NÆringseiendom	4	200 000	200 000
Sum anleggsmidler		5 847 604	5 847 604
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		12 046	17 616
Kundefordringer		0	19 836
Andre kortsiktige fordringer		36 747	53 817
Forskuddsbetalte kostnader		211 957	195 583
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		1 125 051	546 198
Sum omløpsmidler		1 385 802	833 051
SUM EIENDELER		7 233 406	6 680 655

Balanse 2024 Borettslaget Toftesgate 25

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 511 320	2 979 978
Sum opptjent egenkapital		1 511 320	2 979 978
Sum egenkapital	11	1 517 220	2 985 878
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	4 820 332	3 522 837
Sum langsiktig gjeld		4 820 332	3 522 837
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		26 983	18 723
Leverandørgjeld		845 546	147 563
Skyldig off. myndigheter		5 281	4 093
Påløpne renter		9 591	1 561
Annen kortsiktig gjeld		8 454	0
Sum kortsiktig gjeld		895 854	171 940
Sum gjeld		5 716 186	3 694 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 233 406	6 680 655
Pantstillelser	13	4 820 332	3 522 837

Sted:_____ Dato:_____

Gunn Heggelund
Styreleder

Anne Therese Tuft Lie
Styremedlem

Jan Hillesland
Styremedlem

Ingrid Loftheim
Styremedlem

Gaspar Ruano Dominguez
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.

Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 266 872	2 098 860
3650 Innkrevde felleskostn. renter	198 634	164 927
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	206 576	209 246
3690 Leieinntekter utleieleilighet	46 188	40 596
3605 Leie forretningslokaler	0	1 269 576
Sum	2 718 270	3 783 205

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	21 035	4 400
3990 Leie forretningslokaler	1 250 867	19 053
3999 Andre inntekter	31 135	133 971
Sum	1 303 036	157 424

Konto 3990 gjelder utleie fellesrom samt innbetaling for fellesvaskeri. Innbetales via Vipps.
Konto 3999 gjelder lekkasjesak fra 2022, refundert i ³ r.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	29 140	28 200
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	206 667	200 000
Sum	235 807	228 200

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Kiosk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 647 604	200 000
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 647 604	200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	5 647 604	200 000
Anskaffelses³ r :	1904	2020
Antatt levetid i ³ r :		

Borettslaget best³ r av 56 andeler.
Tomtens areal er 3 845,9 m2. G.nr 228 Bnr 530 i Oslo Kommune og utgjŋr kr 1 016 568,72,- av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Polisenr. 92043563

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	68 757	59 724
6341 Brannalarm	0	42 658
6360 Annet renhold	754	0
6361 Fast renhold	170 088	162 300
6362 Skadedyrutryddelse	11 375	10 981
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	113 314	30 033
6392 Avfallsh³ ndtering	11 245	10 058
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	181 530	2 132
Sum	557 063	317 885

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS, e-post	6 599	5 938
Sum	6 599	5 938

Note 7 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	46 431	0
6550 LyspŊ rer, lysrŋr, sikringer o.l.	1 663	0
6551 Nŋkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	385	742
6552 Driftsmateriell	2 132	2 155
Sum	50 610	2 897

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	12 477	76 151
6602 Vedlikehold VVS	0	6 957
6603 Vedlikehold elektro	253 159	101 353
6605 Vedlikehold fellesanlegg	619 375	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	1 717	0
6610 Andre vaktmestertjenester	29 208	790
6611 Vedlikehold heiser	6 722	6 875
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	35 892	38 841
6616 Vedlikehold vaskeri	30 779	6 770
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	1 269 693	341 985
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	57 868	39 744
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6643 Glassarbeid/Vindu	14 752	0
6644 Fasade/balkonger	76 790	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	26 825	85 938
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	125 929	9 512
6663 Vedlikehold ventilasjon	2 097	57 750
Sum	2 583 283	772 665

Konto 6603 gjelder feilsŋk, bytting av lamper loft,oppgang.
Konto 6605 gjelder skifting av tavle i oppgang
Konto 6617 gjelder i hovedsak utskifting av brannlarmsystem.
Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfŋrer	10 608	13 744
6716 Honorarkostnader ŋvrige	21 938	20 938
6720 Juridisk honorar	0	1 688
6730 Teknisk honorar	69 050	105 625
Sum	101 596	141 995

Konto 6714 gjelder bistand med viderefakt. samt r³ dgivning.
Konto 6716 gjelder ³ rslisens Styrehjelp.
Konto 6730 gjelder takinspeksjon med befaring av r³ loft.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	13 592	11 203
7719 Mŋter, div. styret	0	8 100
7770 Betalingskostnader	1 109	1 183
7772 Omkostninger inkasso	142	0
7773 Omkostninger innkreving	6 244	2 931
7790 Andre kostnader	500	7 493
7792 đ redifferanse	0	1
7795 Husleietap	35	1
Sum	21 622	30 912

Konto 7790 gjelder tinglysningsgebyr til Statens kartverk

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskuddskapital	300	0	300
Andelskapital	5 600	0	5 600
Sum innskutt egenkapital	5 900	0	5 900
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	2 979 978	-1 468 658	1 511 320
Sum opptjent egenkapital	2 979 978	-1 468 658	1 511 320
Sum egenkapital	2 985 878	-1 468 658	1 517 220

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form³ l:	Utskiftning av hovedtavler og brannvarslingsanlegg		Brannutbedring
L³ nenummer:	16368911287	16365489363	16363948492
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2024	2022	2021
Rentesats:	5.65 %	5.64 %	5.64 %
Beregnet innfridd:	30.09.2044	30.03.2037	30.03.2036
Opprinnelig l³ nebelŋp:	1 500 000	600 000	3 500 000
L³ nesaldo 01.01:	0	547 039	2 975 799
Avdrag i perioden:	0	28 638	173 868
Opptak i perioden:	1 500 000	0	0
L³ nesaldo 31.12:	1 500 000	518 401	2 801 931
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 269 384	348 474	1 770 303

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16363948492	1	113 008	113 008
	1	108 984	108 984
	1	82 493	82 493
	4	80 481	321 924
	1	77 127	77 127
	1	72 433	72 433
	1	72 097	72 097
	1	71 762	71 762
	1	70 488	70 488
	1	69 750	69 750
	2	69 414	138 828
	2	67 402	134 804
	1	67 067	67 067
	1	55 129	55 129
	1	51 910	51 910
	1	51 373	51 373
	1	50 300	50 300
	1	48 959	48 959
	1	45 606	45 606
	3	43 594	130 782
	2	42 252	84 504
	5	41 582	207 910
	5	40 240	201 200
	1	39 570	39 570
	1	38 899	38 899
	3	36 887	110 661
	3	34 875	104 625
	1	32 192	32 192
	1	28 839	28 839
	2	23 474	46 948

Langsiktig gjeld

	1	19 449	19 449
	3	17 437	52 311
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld I³ n 16365489363	1	20 908	20 908
	1	20 164	20 164
	1	15 262	15 262
	4	14 890	59 560
	1	14 270	14 270
	1	13 401	13 401
	1	13 339	13 339
	1	13 277	13 277
	1	13 041	13 041
	1	12 905	12 905
	2	12 843	25 686
	2	12 471	24 942
	1	12 408	12 408
	1	10 200	10 200
	1	9 604	9 604
	1	9 505	9 505
	1	9 306	9 306
	1	9 058	9 058
	1	8 438	8 438
	3	8 066	24 198
	2	7 817	15 634
	5	7 693	38 465
	5	7 445	37 225
	1	7 321	7 321
	1	7 197	7 197
	3	6 825	20 475
	3	6 452	19 356
	1	5 956	5 956
	1	5 336	5 336
	2	4 343	8 686
	1	3 598	3 598
	3	3 226	9 678
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld I³ n 16368911287	1	60 498	60 498
	1	58 344	58 344
	1	44 162	44 162
	4	43 085	172 340
	1	41 290	41 290
	1	38 776	38 776
	1	38 597	38 597
	1	38 417	38 417
	1	37 735	37 735
	1	37 340	37 340
	2	37 161	74 322
	2	36 084	72 168
	1	35 904	35 904
	1	29 513	29 513
	1	27 790	27 790

Langsiktig gjeld

1	27 503	27 503
1	26 928	26 928
1	26 210	26 210
1	24 415	24 415
3	23 338	70 014
2	22 620	45 240
5	22 261	111 305
5	21 542	107 710
1	21 183	21 183
1	20 824	20 824
3	19 747	59 241
3	18 670	56 010
1	17 234	17 234
1	15 439	15 439
2	12 566	25 132
1	10 412	10 412
3	9 335	28 005

Forventet m³ nedlig ŋkning av fellesutgifter ved fŋrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. ŋkning
L³ n 16368911287 har fŋrste avdrag 30.06.2025 med kr 10 667	1	60 498	143
	1	58 344	138
	1	44 162	105
	4	43 085	102
	1	41 290	98
	1	38 776	92
	1	38 597	91
	1	38 417	91
	1	37 735	89
	1	37 340	89
	2	37 161	88
	2	36 084	86
	1	35 904	85
	1	29 513	70
	1	27 790	66
	1	27 503	65
	1	26 928	64
	1	26 210	62
	1	24 415	58
	3	23 338	55
	2	22 620	54
	5	22 261	53
	5	21 542	51
	1	21 183	50
	1	20 824	49
	3	19 747	47
	3	18 670	44
	1	17 234	41
	1	15 439	37
	2	12 566	30
	1	10 412	25

Langsiktig gjeld

	3	9 335	22

Note 13 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2024
Bokfrt langsiktig gjeld	4 820 332
Boligselskapets pantesikrede gjeld	4 820 332
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	5 847 604

Borettslagets bokfrte gjeld er sikret ved pant.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Toftesgate 25.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Toftesgate 25

Styreleder	Gunn Heggelund (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Ingrid Loftheim (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Jan Hillesland (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Gaspar Ruano Dominguez (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Anne Therese Tuft Lie (sign.)	04.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Toftesgate 25

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Toftesgate 25 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: EMLON-QTWVZ-UDY2E-XQ4PE-WCO3F-G7IS7

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: EMLON-QTWVZ-UDY2E-XQ4PE-WCO3F-G7IS7

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 08:10:05 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EMLON-QTWVZ-UDY2E-XQ4PE-WCO3F-G7IS7

Dette dokumentet er signert digitalt via **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.

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.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Toftesgate 25

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Ingrid Loftheim
Styremedlem, Gaspar Ruano Dominguez
Styremedlem, Jan Hillesland
Styremedlem, Anne Therese Tuft Lie
Varamedlem, Christian Fredrik Skolmen
Varamedlem, Kristian Engelstad Kvalem

Styret i Borettslaget Toftesgate 25 består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Toftesgate 25 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Toftesgate 25 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 964750971

Borettslaget Toftesgate 25 består av 55 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Toftesgate 25 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 92043563. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Toftesgate 25 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Kontroll av lekeplass
- Innstallering av nytt brannalarmanlegg
- Nye hovedtavler i kjellere
- LED-belysning med styring/sensorer i trappeoppganger

Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 styremøter og behandlet over 70 saker. Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne.

Tilstandsrapport fra OPAK
Styret innhentet tilstandsrapport av bygningsmassen fra OPAK i november 2023. Av strakstiltak er alt gjennomført med unntak av internkontroll elektro. Her valgte styret å avvente til brannalarmanlegget og hovedtavlene i kjellerne var skiftet ut, for å få et bedre utgangspunkt mht. ev. avvik. Kontrollen vil bli gjennomført ila. våren. Vi har også fulgt opp rapporten mht. LED-belysning med styring/sensorer i trappeoppganger.

Nytt porttelefonanlegg fra Defigo er nå installert. Den siste tiden har det ikke vært mulig å få tak i reservedeler til eksisterende anlegg, så flere oppganger har i lengre tid ikke hatt mulighet for å åpne oppgangsdøren.

Vi har oppgradert strømtavler slik at de dekker dagens krav og reduserer fare for branntilløp i tavlene, samt oppgradert og installert nytt brannvarslingssystem for å sikre at anlegget varsler brann. Tidligere anlegg var gammelt, og det var ikke lenger mulig å få deler når det oppstod feil som krevde reparasjon. Det var et påkrevd og nødvendig tiltak for å sikre at vi overholder HMS bestemmelsene i byggene.

For alle disse tiltakene har vi innhentet anbud fra flere leverandører før valg av leverandør er tatt. Valg av leverandør er tatt på bakgrunn av pris og kvalitet, og vi har innhentet referanse før valg av leverandør er foretatt.

Fremover vil hovedfokus bli på utbedring av borettslagets tak. Vi har gjennomført inspeksjon med drone av tak og engasjert USBL til å gjøre forprosjekt. Det vil bli fremmet en egen sak om dette på årets GF.

Gartner
Styret har valgt å engasjere Rene Bygårder AS til grøntskjøtsel.

Vaktmestertjenester
Borettslaget har kontrakt med Rene Bygårder AS.

Ringen
Søkt om midler hos USBLs bomiljøfond for oppgradering av Ringen og fått tildelt kr 75 000,-. Det vil bli et arbeid på dette i 2025.

Dugnader
Det ble gjennomført to dugnader, vår og høsten 2024 med god oppslutning. Dette er et hyggelig og sosialt arr. og vi oppfordrer alle til å delta.

Julegrantenning
Tradisjon tro satte styret opp juletre og inviterte til tenning av juletre første advent. Mange av beboerne møtte opp og det ble en hyggelig stund med sang og pepperkaker.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Rapport

Kostnadsoverslag - takrehabilitering

Dok.nr. 5-350

Boligselskap	Borettslaget Toftesgate 25	
Budsjett	Takrehabilitering	
Dato og sted	14.03.2025	Toftes gate 25, 0556 Oslo
Utført av	Usbl prosjekt v/Erik Udnæs	

Distribusjonsliste:

Firma / funksjon	Navn	Rapport sendes	E-postadresse
Styreleder	Gunn Heggelund	X	gunn@styrehjelp.as
Styremedlem	Jan Hillesland	X	jan.hillesland@linkretail.com
Usbl Prosjekt	Erik Udnæs		erud@usbl.no
Usbl Prosjekt	Lasse Handegård		lhn@usbl.no
Usbl Forvaltning	Solveig Edøy	X	soed@usbl.no

Prosjektnr.	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Dato
1040676-2	Erik Udnæs	Halvor Mohagen	Lasse Handegård	14.03.2025

Tlf.: 22 98 38 00
E-post: prosjekt@usbl.no
www.usbl.no

Innledning

Borettslaget Toftes gate 25 har fått utført en tilstandsvurdering og besiktigelse med drone som viste høy slitasje og rustdannelser på korrugerte takplater. Med bakgrunn i tilstanden er det forespurt om budsjett for en eventuell takrehabilitering. Budsjettering for takrehabilitering er gjort for Toftes gate 25 A-C, D-G og H-K. Tak på bygning som utgjør Toftes gate 25 L-N er av nyere dato og derfor ikke medtatt i kostnadsberegningen.

Tilstand og omfang

Borettslaget Toftesgate 25 er oppført i rundt 1890. Original taktekking var i skifer og er senere utbedret/endret. Tidspunkt for omtekking av tak til eksisterende tekking med profilerte stålplater vites ikke, men antas foretatt for mer enn 40 år siden. Det foreligger ingen dokumentasjon eller søknad til Oslo kommune om dette tiltaket.

Befaringer foretatt viser at eksisterende undertak er originalt fra byggeår. Befaringer viser også resultat fra gamle lekkasjer, vanninntrengninger og kondensskader. Det er derimot ingen tegn til pågående lekkasjer og undertak antas tørt idag. Inspeksjon av yttertak foretatt med drone viser høy slitasje og betydelige rustdannelser. I tillegg er det oppdaget enkelttiltak som løse og manglende beslag, løse takplater, manglende snøfangere mm. Disse tiltakene bør utbedres snarlig.

Bygningsmassen til Borettslaget Toftesgate 25 er registrert på byantikvarens «gule liste». Gul liste er Byantikvarens oversikt over kulturminner, med eller uten formelt vern. Bygningsmassen i Borettslaget Toftesgate 25 er registrert under kategori «Listeført kulturminne» og Byantikvaren skal som kommunal kulturminnefaglig rådgiver uttale seg i plan- og byggesaker med vurdering av kulturminneverdiene. Erfaringsmessig ønsker Byantikvaren gjerne en tilbakeføring i tråd med bygningenes originale utseende og materialer benyttet ved oppføringstidspunkt. Basert på dette er det foretatt kostnadsberegning av tre tekkemetoder. To av tekkemetodene ivaretar bygningsmassens tidsmessige utseende, samt en tilsvarende tekking som bygningsmassen har i dag.

<u>Tekking med skifer/lappstein</u>

Skifertekking er en tradisjonell overlapptekking med mange omleggsskjøter uten vannfeller. Dette innebærer at ved slagregn må man forvente at det kan komme vann inn under tekkingen og ned på undertaket. Ved skifertekking må derfor undertaket være vanntett for å tåle værpåkjenninger og kondens.



eksempel på skifertekking (Sintef)

Skive – og båndtekking

Skivetekking er metallskiver som skjøtes sammen med falser. Båndtekking er tilsvarende sammenfalsede metallplater i båndformat, men metallplatene leveres på rull. Båndene legges i takets fallretning. Skive- og båndtekkingen må også ha et underlag som er vanntett for å ivareta de fuktpåkjenningene som opptrer under metalltekking.



eksempel på båndtekking (Sintef)

Stålplatetekking:

Stålplatetekking er tekking med profilerte stålplater tilsvarende som bygningsmassen har i dag. Stålplatene legges med undertaksbelegg på sløyfer og lekter. Platene kan ha ulike profiler.



tradisjonell profilert takplate

Kostnadsoverslag

Kostnadsoverslaget baserer seg på erfaringstall, norsk prisbok, samt tilbudspriser innhentet i for tilsvarende prosjekter. Det understrekes imidlertid at postene kun er ment som et overslag, og ved innhenting av tilbud vil naturlig nok de enkelte postene og prisene kunne variere noe for dette konkrete prosjektet.

Nedenfor vises en sammenstilling av kostnadene for de ulike alternativene.

Prosjekt: 1040676-2 Borettslaget Toftesgate 25

POST	KOSTNADSOVERSLAG	Skifertekking	Skive-båndtekking	Profilerte stålplater
1.1	**Bygningsmessige arbeider**	10 170 000	7 130 000	5 410 000
	Rivearbeider; fjerning av gammel tekking med stålplater og skifer			
	Fjerning av lekter, sløyfer og punktutbedring av taktro			
	Fjerning av eksisterende beslag.			
	Nytt underlagsbelegg og ny tekkeing med henholdsvis			
	skifer, båndtekking og stålplater			
	Nye beslag, takrenner, nedløp og snøfangere			
1.2	**Elektriske arbeider**	279 000	279 000	280 000
	Selvregulerende varmekabel i takrenner og nedløp			
1.3	**Stillas**	1 500 000	1 500 000	1 500 000
	Nødvendig stillas i gjennomføringsfasen.			
1	**BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:**	11 950 000	8 910 000	7 190 000
2.1	Rigg og drift av byggeplass	960 000	710 000	580 000
2	**ENTREPRISEKOSTNADER eks. mva.:**	12 910 000	9 620 000	7 770 000
	25 % merverdiavgift	3 230 000	2 410 000	1 940 000
3	**ENTREPRISEKOSTNADER Inkl. 25%mva.:**	16 140 000	12 030 000	9 710 000
(*) 4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering inkl. mva	1 100 000	1 100 000	1 100 000
4.2	Byggemeldingsgebyr	50 000	50 000	50 000
(**) 4.3	Øvrige byggherrekostnader	100 000	100 000	100 000
(***) 4.4	Prisstigning % pr.år: 3	610 000	450 000	360 000
4.5	Finansieringskostnader			
4.6	ENØK - tilskudd			
4	**FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD**	18 000 000	13 730 000	11 320 000
5.1	UFORUTSETTE KOSTNADER	2 420 000	1 800 000	1 460 000
5	**TOTALE KOSTNADER Inkl. 25%mva.:**	20 420 000	15 530 000	12 780 000
56	leiligheter gir følgende entreprisekostnad pr. leilighet:	288 000	215 000	173 000
56	leiligheter gir følgende total kostnad pr. leilighet:	365 000	277 000	228 000

(*) Posten inkluderer prosjekt- og byggeledelse, samt bistand fra byggeteknisk/vvsteknisk konsulent

(**) Posten inkluderer kostnader til byggherregaranti, utvidet forvaltningsavtale, kopiering, forsikring m.m.

(***) Basert på at prosjektet er ferdigstilt om ca. 18 måneder:

Orientering om kostnadsoverslaget
Kostnadsoverslaget følger et standardisert oppsett for de ulike aktiviteter og i det etterfølgende er det gitt forklaring på hva de ulike konti inneholder:

1. Bygningsmessige kostnader
Denne posten inneholder alle bygningsmessige arbeider innenfor hvert hovedalternativ. Posten inneholder material- og monteringskostnader, samt nødvendige forarbeider.

2. Entreprisekostnader
Entreprisekostnader inneholder bygningsmessige kostnader, og rigg og drift av byggeplass. Rigg og drift omfatter entreprenørens kostnader til å rigge seg til med brakker, lager, produksjonsanlegg etc., samt kostnader til driften av disse gjennom hele byggeperioden.

3. Entreprisekostnader inkl. mva.

4. Forventet prosjektkostnad
Denne posten inneholder entreprisekostnader med tillegg av byggherrens generelle kostnader. Disse kostnadene er i hovedsak:
Prosjektadministrasjon og prosjektering som omfatter nødvendig bistand fra tekniske konsulenter og prosjekt-/ byggeleder for gjennomføring av arbeidene.
Øvrige byggherrekostnader er en samlepost av ulike aktiviteter som kopiering, garantistillelse overfor entreprenøren, ekstra forsikring, utvidet forretningsføreravtale gjennom byggeperioden, gebyrer mv.
Forventet prisstigning er inkludert fram til tidspunkt for utbetaling til entreprenør i henhold til antatt framdriftsplan.
Finansieringskostnader er ikke beregnet da det er mindre relevant å vite hva disse beløper seg til i et prosjekt som ikke skal selges.

5. Totale kostnader
Totale kostnader er summen av alle kostnader i prosjektet. Her er inkludert en post for uforutsette kostnader. Under denne posten er det lagt inn sikkerhet for de priser som er oppgitt. Markedet og prisene påvirkes på en måte som ikke lar seg forutsi med stor nøyaktighet. Denne posten vil fange opp dette sammen med ev. usikkerhet i kostnadsoverslaget.

I kostnadsoverslagene er alle kostnader boligselskapet kan forvente å få i forbindelse med gjennomføringen av rehabiliteringsprosjektet inkludert. Kostnadsoverslagene er basert på de ferskeste erfaringspriser USBL sitter inne med. Prisene kan variere med forskjellige entreprenørers kapasitet og det markedet som til enhver tid råder. Kostnadsoverslagene er lagt i et normalnivå av dette prisspektret.

Prisutviklingen er for tiden uviss. Kostnadsberegningen er medregnet en prisstigning på 3% per år.

Bygningsmassen i Borettslaget Toftesgate 25 er originalt oppført med kalde luftede loft. Det er foretatt mange ombygginger av råloft til loftsleiligheter. Det må i forbindelse med takrehabiliteringen påsees at takkonstruksjoner på loftsleiligheter er korrekt utført før nytt underlagsbelegg og tekking legges. Eventuell oppretting av feilkonstruksjoner og/eller oppdagede skader er ikke medtatt i kostnadsberegningen.

Stillas i gjennomføringsperioden: Det er medtatt kostnader for nødvendig stillas langs alle gatefasader og mot gårdsrom. Eventuell etablering av «tak over tak» er ikke medtatt.

I alternativet for skifertekking er det kostnadsberegnet med ny tekking. Det er uvisst om original skifertekking ligger under stålplater på alle tak i dag. Likeledes vites det ikke noe om eventuell tilstand på skiferen og brekkasje. Eventuell gjenbruk er derfor ikke medtatt.

Arbeider er forutsatt gjennomført i sommerhalvåret med beregnet oppstart våren 2026.

Usbl Prosjekt takker borettslaget for oppdraget og står til disposisjon for spørsmål, eventuell deltagelse på generalforsamling og videre oppfølging.

Borettslaget Toftesgate 25

Andelsnr	Bolignum	Boligadresse	Fordelingsnøkk	Lån 15 500 000	Lån 20 400 000
1	H0201	Toftes gate 25 A	1 200,00	kr 2 774,01	kr 3 650,96
3	H0301	Toftes gate 25 A	1 625,00	kr 3 756,47	kr 4 944,00
5	H0201	Toftes gate 25 B	680,00	kr 1 571,94	kr 2 068,87
7	H0301	Toftes gate 25 B	1 005,00	kr 2 323,23	kr 3 057,67
9	H0101	Toftes gate 25 C	1 040,00	kr 2 404,14	kr 3 164,16
10	H0102	Toftes gate 25 C	620,00	kr 1 433,24	kr 1 886,33
11	H0201	Toftes gate 25 C	520,00	kr 1 202,07	kr 1 582,08
12	H0202	Toftes gate 25 C	620,00	kr 1 433,24	kr 1 886,33
13	H0301	Toftes gate 25 C	1 075,00	kr 2 485,05	kr 3 270,65
14	H0302	Toftes gate 25 C	550,00	kr 1 271,42	kr 1 673,35
15	H0201	Toftes gate 25 D	520,00	kr 1 202,07	kr 1 582,08
16	H0203	Toftes gate 25 D	290,00	kr 670,38	kr 882,31
17	H0301	Toftes gate 25 D	1 685,00	kr 3 895,17	kr 5 126,55
19	H0101	Toftes gate 25 E	620,00	kr 1 433,24	kr 1 886,33
20	H0102	Toftes gate 25 E	1 200,00	kr 2 774,01	kr 3 650,96
21	H0201	Toftes gate 25 E	1 200,00	kr 2 774,01	kr 3 650,96
23	H0301	Toftes gate 25 E	1 035,00	kr 2 392,58	kr 3 148,95
24	H0301	Toftes gate 25 E	620,00	kr 1 433,24	kr 1 886,33
25	H0101	Toftes gate 25 F	730,00	kr 1 687,52	kr 2 221,00
26	H0102	Toftes gate 25 F	650,00	kr 1 502,59	kr 1 977,60
27	H0201	Toftes gate 25 F	620,00	kr 1 433,24	kr 1 886,33
28	H0202	Toftes gate 25 F	580,00	kr 1 340,77	kr 1 764,63
29	H0301	Toftes gate 25 F	1 005,00	kr 2 323,23	kr 3 057,67
30	H0302	Toftes gate 25 F	650,00	kr 1 502,59	kr 1 977,60
31	H0102	Toftes gate 25 G	350,00	kr 809,08	kr 1 064,86
32	H0102	Toftes gate 25 G	1 000,00	kr 2 311,67	kr 3 042,46
33	H0201	Toftes gate 25 G	650,00	kr 1 502,59	kr 1 977,60
34	H0202	Toftes gate 25 G	550,00	kr 1 271,42	kr 1 673,35
35	H0301	Toftes gate 25 G	1 035,00	kr 2 392,58	kr 3 148,95
36	H0303	Toftes gate 25 G	520,00	kr 1 202,07	kr 1 582,08
37	H0101	Toftes gate 25 H	1 150,00	kr 2 658,42	kr 3 498,83
38	H0102	Toftes gate 25 H	600,00	kr 1 387,00	kr 1 825,48
39	H0201	Toftes gate 25 H	1 230,00	kr 2 843,36	kr 3 742,23
41	H0301	Toftes gate 25 H	750,00	kr 1 733,75	kr 2 281,85
42	H0302	Toftes gate 25 H	430,00	kr 994,02	kr 1 308,26
43	H0101	Toftes gate 25 J	1 051,00	kr 2 429,57	kr 3 197,63
44	H0102	Toftes gate 25 J	600,00	kr 1 387,00	kr 1 825,48
45	H0201	Toftes gate 25 J	600,00	kr 1 387,00	kr 1 825,48
46	H0202	Toftes gate 25 J	600,00	kr 1 387,00	kr 1 825,48
47	H0301	Toftes gate 25 J	630,00	kr 1 456,35	kr 1 916,75
48	H0302	Toftes gate 25 J	590,00	kr 1 363,89	kr 1 795,05
49	H0101	Toftes gate 25 K	630,00	kr 1 456,35	kr 1 916,75
50	H0102	Toftes gate 25 K	1 070,00	kr 2 473,49	kr 3 255,43
51	H0201	Toftes gate 25 K	1 200,00	kr 2 774,01	kr 3 650,96
53	H0301	Toftes gate 25 K	1 080,00	kr 2 496,60	kr 3 285,86
54	H0302	Toftes gate 25 K	600,00	kr 1 387,00	kr 1 825,48
55	H0102	Toftes gate 25 A	260,00	kr 601,03	kr 791,04
56	H0101	Toftes gate 25 B	260,00	kr 601,03	kr 791,04
57	H0102	Toftes gate 25 B	480,00	kr 1 109,60	kr 1 460,38
58	H0202	Toftes gate 25 D	350,00	kr 809,08	kr 1 064,86
59	H0101	Toftes gate 25 G	260,00	kr 601,03	kr 791,04
60	H0101	Toftes gate 25 D	550,00	kr 1 271,42	kr 1 673,35
61	H0101	Toftes gate 25 L	766,00	kr 1 770,74	kr 2 330,53
62	H0101	Toftes gate 25 M	774,00	kr 1 789,23	kr 2 354,87
63	H0101	Toftes gate 25 N	822,00	kr 1 900,19	kr 2 500,90
			41 778,00	kr 96 577,00	kr 127 108,00

96577	1158924				
127108	1525296				

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 01.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Toftesgate 25 tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Toftes gate 25, midtbygget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kaja Therese Andersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 35

Antall fremlagte fullmakter: 6

Totalt: 41

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

Generalforsamlingen har også vedtatt å opprette en hagegruppe for oppfølging og arbeid med hagen.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 200.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av retningslinjer for utbygging av kjeller og loft punkt 2.3.3.

Generalforsamlingen vedtar ny siste setning i punkt 2.3.3 som presiserer at prisen skal indeksreguleres årlig, første gang 01.01.2025 med utgangspunkt i OBOS sine Oslo-priser som indeks.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Salg av loftsareal

Forslag til vedtak:
Borettslaget Toftesgate 25 tillater salg av loftsareal over underliggende leilighet til beboeren for en avtalt pris.

Styrets innstilling:
Etter styrets oppfatning er det 10 potensielle loft som kan bygges ut (A, B, C, D, E, F, G, H, J og K). Det er ingen tvil om at salg av loftsareal vil bidra til å redusere fremtidige felleskostnader. Styret overlater til generalforsamlingen å ta en beslutning i denne saken.

Vedtak:
Forslaget ikke vedtatt

Antall stemmer for: 11
Antall stemmer mot: 30
Antall blanke stemme: 0

5.3 Rehabilitering av taket

Forslag til vedtak:
Som det fremkommer av både OPAKs og Usbl rapporter er taket i dårlig stand og har behov for utskifting. Det mangler snøfangere og det er dyrt å utbedre gamle tak som likevel bør byttes i nær fremtid. Styret stiller seg bak de fagkyndiges rapporter og mener taket bør skiftes, men overlater til generalforsamlingen å avgjøre hvilken type tak vi skal bytte til.

Vedtak:

Generalforsamlingen har tatt saken til orientering, og ikke lagt noen føringer for type taktekking.
Styret vil igangsette prosjektet og undersøke støtteordninger mm. og komme tilbake til andelseiere med mer informasjon i et beboermøte.

5.4 Fjerning og erstatning av Lønnetreet i bakgården

Forslag til vedtak:
Styret foreslår å fjerne Lønnetreet og erstatte det med et friskt tre på ca 10 m. Dette er estimert til å koste kr 50 000.

Vedtak:

Forslaget ikke vedtatt

5.5 Sykkelparkering

Vedtak:

Forslag vedtatt
Andreas engasjerer en gruppe for å undersøke muligheter for tryggere sykkelparkering i bakgården.

5.6 Reklamevegg/veggmaleri

Forslag fra styret
Forslaget krever alminnelig flertall

Styret har mottatt en henvendelse fra NEON kommunikasjon og produksjon AS om leie av endeveggen mot Sannergata med tanke på et veggmaleri. Pris for leien er antydet til kr 50 000 pr år.

Vedtak:

Generalforsamlingen overlater til styret å ta en beslutning i denne saken. Styret bes vurdere andre tilbud, samt ta stilling til retningslinjer for type motiv eller reklame.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Ingrid Loftheim og Jan Hillesland er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Ragnhild Zeiner-Lange for 2 år.

Valgt ble: Issam Aarag for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Christian Fredrik Skolmen og Kristian Engelstad Kvalem er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Grete Brandsø for 1 år.

Valgt ble: Jok Herland for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Saken skal ikke behandles.

Vedtak:

Ikke valgt

6.4 Valg av valgkomite

Line Raaen og Ingrid Bråten er på valg.

Vedtak:

Valgt ble:
Tine Skolmen og Elisabeth Tvedt

Protokoll for Borettslaget Toftesgate 25

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	02.04.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	02.04.2025
Protokollvitne	Kaja Therese Andersen (sign.)	04.04.2025



INNKALLING 2025

Borettslaget Toftesgate 25

Tirsdag 17.06.2025 kl. 18:00
Felleshuset

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Toftesgate 25

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Toftesgate 25

Tidspunkt: Tirsdag 17.06.2025 kl. 18:00

Sted: Felleshuset

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Opprettelse av ny andel. Omfordeling av areal mellom leilighet H0301 og H0302 i Toftes gate 25 A

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Opprettelse av ny andel. Omfordeling av areal mellom leilighet H0301 og H0302 i Toftes gate 25 A

Forslagsstiller: Christian og Isabel Skolmen, eier av H0301 i Toftes gate 25 A

Bakgrunn:

Leilighet H0302 ble for en tid tilbake kjøpt av eier av naboleiligheten (H0301), med en intensjon om sammenslåing for å både få større areal til egen boenhet, i tillegg til å kunne leie ut deler av egen boenhet, i tråd med *Lov om burettslag (burettslagslova), § 5-4. Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden.* Etter en periode med utleie i god tro av at alt var i orden, samt mange runder med styret, har det vist seg at utleie av del av egen boenhet likevel ikke er i tråd med borettslagets egne vedtekter. Den økonomiske belastningen er dermed for stor, og eier er nå nødt til å selge boenhet H0302.

For å likevel oppnå noe av den bakenforliggende intensjonen ved å kjøpe naboleiligheten (spesifikt større boareal i form av et ekstra soverom), har eier innlemmet det som tidligere var boenhet H0302 sitt ene soverom, inn i boenhet H0301, slik at arealfordelingen er litt annerledes enn før kjøp. Leilighet H0302 er fremdeles en velfungerende leilighet som oppfyller alle krav til separat boenhet.

Da naboleiligheten vår ble solgt i 2020, kastet vi oss rundt og benyttet oss av forkjøpsretten rett før fristen gikk ut. Det gikk fort i svingene og vi sjekket dessverre ikke godt nok styrets regler.

Vår uvitenhet trodde det holdt å bare sjekke med plan og bygg noe vi i etterkant har beklaget overfor styreleder Gunn. Da vi ble bevisst på gårdens vedtekter, snakket vi igjen med utallige arkitekter og ingeniører for å få løst opp i dette. Vi skjønte da at for å følge styrets vedtekter måtte vi flytte hele badet noe som ble alt for dyrt og omfattende for oss på det tidspunkt.

Når vi endelig får mulighet til å fullføre kravene blir vi frarådet på det sterkeste av våre entreprenør som mener at det er uansvarlig å sette opp vegg i fellesarealet på denne måten.

Slusen bak den nye veggen ville bli for liten i forhold til sikkerhet og rømningsvei. Dette gjør at vi ikke våger å sette opp vegg i gang, noe som innebærer at vi heller ikke får leid ut.

Vi har i hele denne prosessen prøvd etter beste evne og brukt mye tid og penger på å løse dette på best mulig måte.

Da pandemien kom ble det som for de aller fleste en økonomisk påkjenning. Da kontaktet vi Gunn og hørte om det lot seg gjøre å få solgt den delen vi tok over, noe hun stilte seg positiv til.

Da vi uansett hadde åpnet inn til den nye leiligheten, så vi en mulighet for at alle tre barna våre skulle få hvert sitt rom, og integrerte det ene rommet i den nye leiligheten.

Det er pr i dag to velfungerende leiligheter med innvilget ferdigattest.

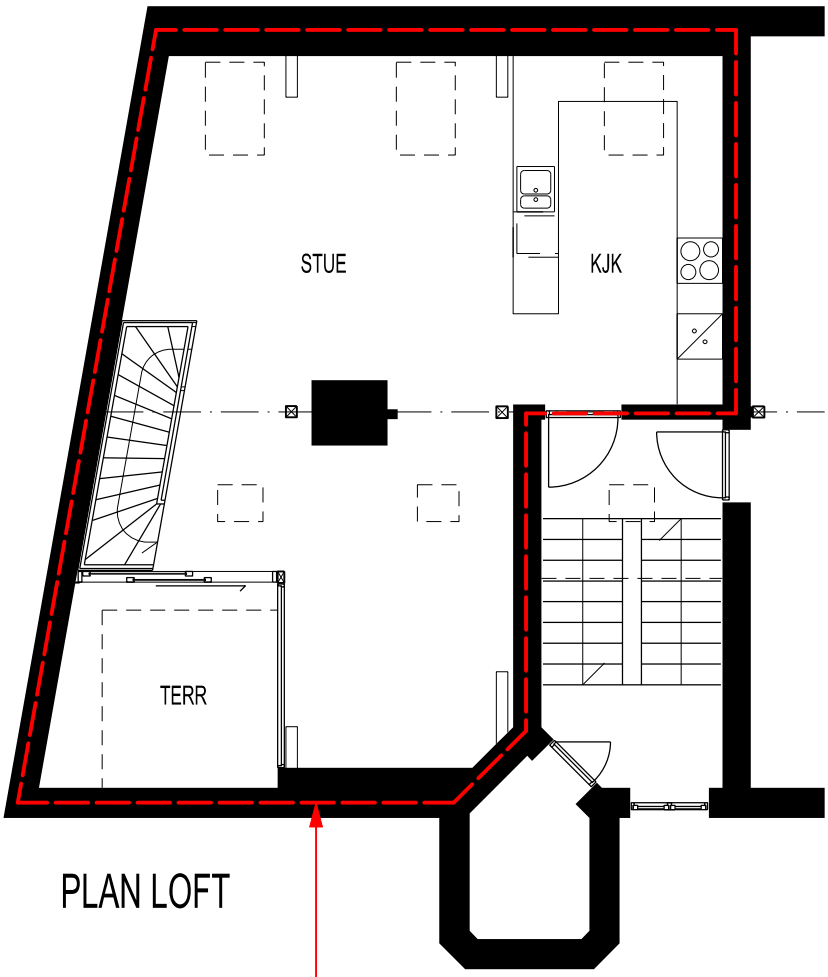
Vi ønsker derfor å selge den andre leiligheten, da dette har blitt mer omfattende og kostbart enn det vi klarer.

Vi beklager igjen hvis dette har ført til spekulasjoner og misforståelser og gjentar at det var dumt av oss ikke å sette oss bedre inn i borettslagets lover den gangen.

Forslag til vedtak: Omfordeling av areal mellom leilighet H0301 og H0302 i Toftes gate 25 A. Ett av to soverom i leilighet H0302 innlemmes i leilighet H0301, iht. vedlagte tegninger. Etter endringen vil boenhet H0301 ha 116 kvadratmeter BRA-i (bruksareal, internt) og boenhet H0302 har 52kvm BRA-i.

Styrets innstilling: Styret er positiv til opprettelse av ny andel og vektlegger at det i denne saken i hovedsak er tilbakeføring av tidligere leilighetsløsning i borettslaget.

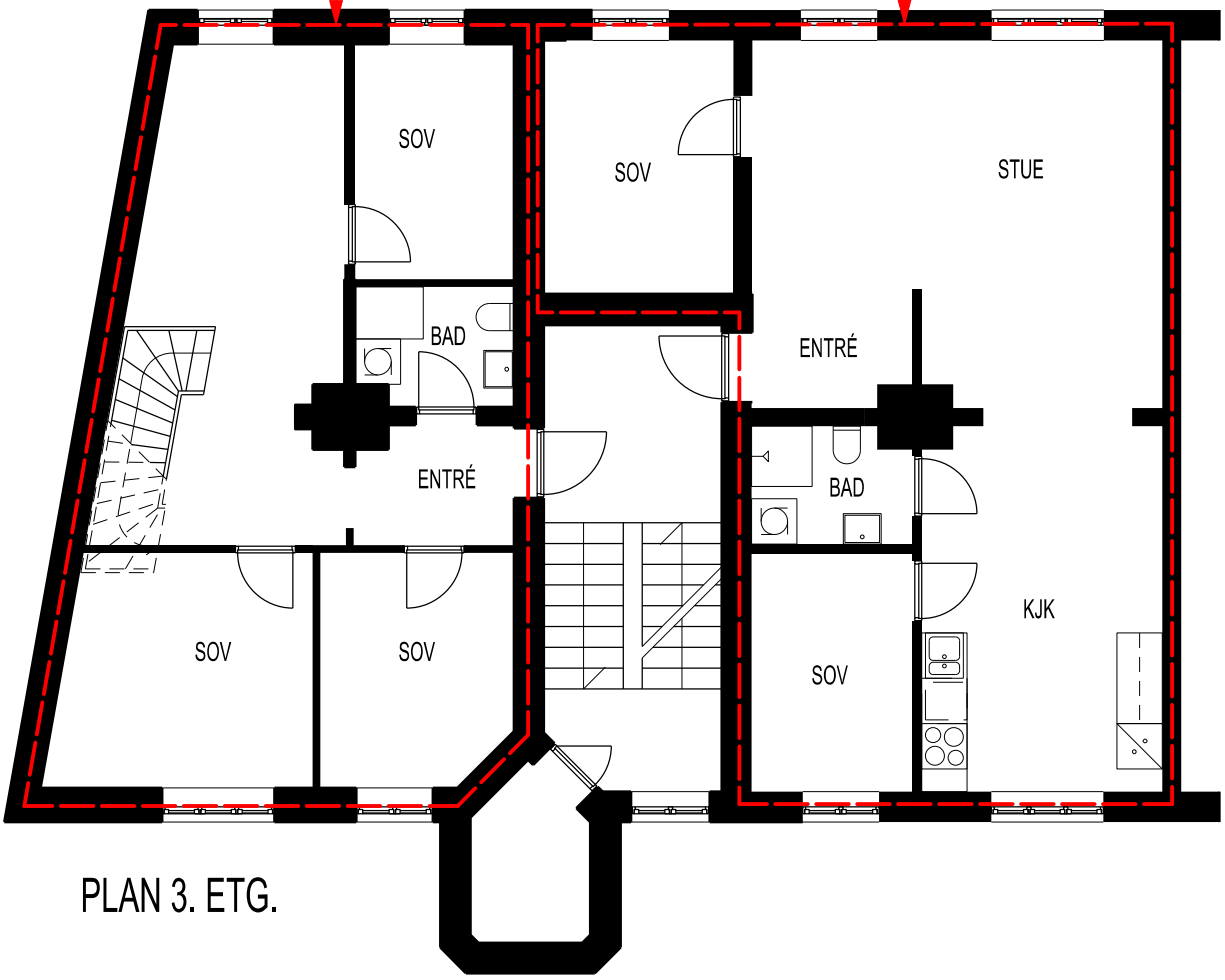
TOFTES GT. 25A - SKOLMEN	
tegning:	PLAN EKSISTERENDE
mål	1:100
dato	05.08.2022



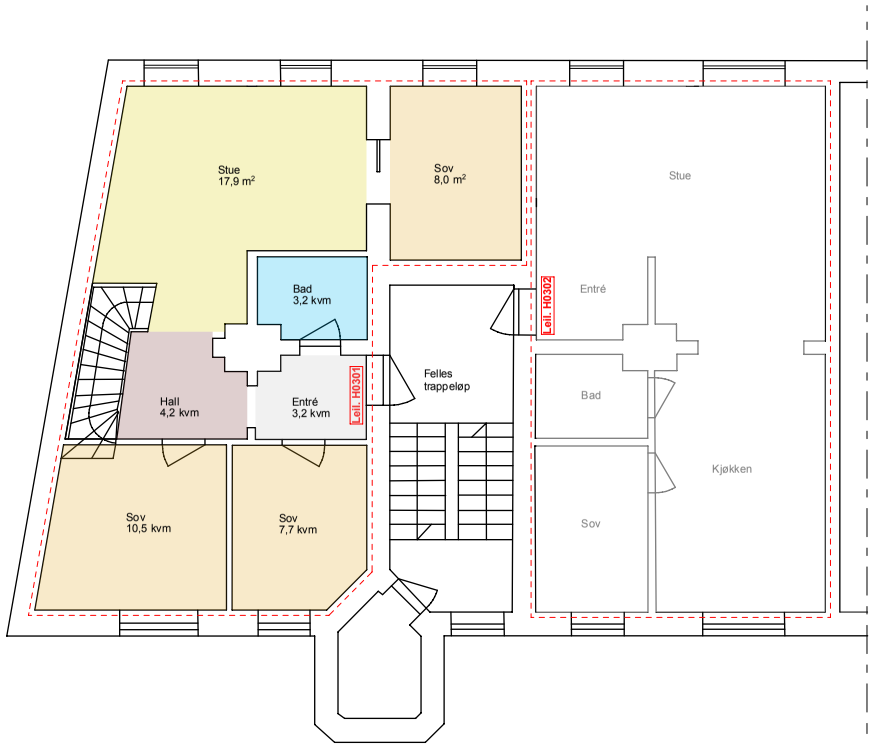
PLAN LOFT

H0301

H0302



PLAN 3. ETG.



PLAN 3. ETASJE - NY SITUASJON

Kolon Arkitektur
Marcus Thranes gate 2, 0473 Oslo

Sofia Nagell
sofia@kolonarkitektur.no
473 86 044

www.kolonarkitektur.no

kolon ARKITEKTUR

Prosjektnr.	Gnr./Bnr.	Mål:	Ark:
521	**228/530**	**1:100**	**A3**
Fase.	Dato opprettet	Tegningsnr.	
Søknad	**06.12.2024**	**A20-1**	

Tegning

Plan 3. etasje - ny situasjon

Christian Skolmen
Toftes gate 25A
0556 Oslo

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		SØKNAD	16.12.24	SNA	
0		Tegning opprettet	06.12.24	SNA	

Kolon Arkitektur AS
Torshovgata 15
0476 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.03.2025
	202463025 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Wøien	

Adresse:	TOFTES GATE 25A	Eiendom:	228/530/0/0
Tiltakshaver:	Christian Skolmen	Søker:	Kolon Arkitektur AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Toftes gate 25 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tetting av døråpning mellom H0301 og H0302, mottatt 13.03.2025.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202463025			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-1	06.12.2024	1/6
Plan 3 etasje	A20-1	16.12.2024	1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Vilde Wøien - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Christian Skolmen, Toftes gate 25A, 0556 OSLO

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Borettslaget Toftesgate 25 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 17.06.2025 kl. 18:00 - Felleshuset

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Toftesgate 25 tirsdag 17.06.2025 kl. 18:00 - Felleshuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Elisabeth Tvedt

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 19
Antall fremlagte fullmakter: 8
Totalt: 27

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Opprettelse av ny andel. Omfordeling av areal mellom leilighet H0301 og H0302 i Toftes gate 25 A

Forslagsstiller: Christian og Isabel Skolmen, eier av H0301 i Toftes gate 25 A

Forslag til vedtak:
Omfordeling av areal mellom leilighet H0301 og H0302 i Toftes gate 25 A. Ett av to soverom i leilighet H0302 innlemmes i leilighet H0301, iht. vedlagte tegninger. Etter endringen vil boenhet H0301 ha 116 kvadratmeter BRA-i (bruksareal, internt) og boenhet H0302 har 52kvm BRA-i.

Styrets innstilling:
Styret er positiv til opprettelse av ny andel og vektlegger at det i denne saken i hovedsak er tilbakeføring av tidligere leilighetsløsning i borettslaget.

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 21

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemme: 0

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Toftesgate 25

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	18.06.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	18.06.2025
Protokollvitne	Elisabeth Tvedt (sign.)	17.06.2025

Vedtekter for Borettslaget Toftes gate 25

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 23.5.1991, sist endret 12.10.2021.

§ 1 Formål - forretningsførsel, forretningskontor

Borettslaget Toftes gate 25, gnr 228 bnr 530 i Oslo kommune er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette, herunder utleie av lokaler i lagets eiendom, samt utvikling av eiendommen.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes (felles) interesser.

Lagets styre engasjerer forretningsfører. Borettslaget ligger på Grünerløkka i Oslo og har forretningskontor i Oslo kommune.

§ 2 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 100,-
(2) Andelseiere kan bare være fysiske personer, ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
(4) Bare personer som bor i eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(5) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen jfr vedtektenes §5.

§ 3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erverver må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier må melding om dette komme fram til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes for gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller at det er rettskraftig avgjort at erververen har rett å erverve andelen.

§ 4 Forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget

Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett, dersom flere ønsker å benytte forkjøpsretten er det den andelseier som har lengst ansiennitet som har forkjøpsrett, dette avgjøres av styret. Styret kan krev at andelseier som skal benytte forkjøpsrett dokumenterer finansiering av kjøpet, før styret på andelseierens vegne gjør forkjøpsretten gjeldende. Styret skal sørge for at andelseierne skal få anledning til å benytte forkjøpsretten i henhold til lov om borettslag § 4-15 (inntil 20 dagers frist fra laget fikk skriftlig melding). For frister vises til lovens bestemmelser. Forkjøpsrett kunngjøres ved oppslag på kunngjøringstavler i borettslag.

Forkjøpsretten kan **ikke** gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens slekting i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen andre som i de siste to årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldene når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i hustandsfelleskapslovens § 3.

§ 5 Borett og bruksoverlating

5-1 Boretten

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i borettslaget og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til det annet som er i samsvar med forholdene. Andelseier kan ikke benytt boligen til annet en boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler og regler for dyrehold. Dyrehold kan ikke nektes dersom gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Borettslaget har vedtatt reglement for utbygging av loft og kjeller 11.10.98.

5-2 Bruksoverlating

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

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slekting i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseiere kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for tre år.
- Andelseieren skal være 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 husstandsfelleskapslovens § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Bruker regnes som godkjent hvis ikke borettslaget har sendt skriftlig svar innen en måned etter at søknad har kommet frem.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5-3 Borettslaget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldene, at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til borettslaget, eller stiller selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

§ 6 Vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand og vedlikeholde vinduer, felles installasjoner og tekniske anlegg (for eksempel dørtelefon, røyk- og varmedetektorer), rør, sikringsskap fra og med første inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, badeinnredning og innvendige flater. Våtrom må vedlikeholdes og brukes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet innbefatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slik som rør, sikringskap fra og med første inntakssikring, ledninger med tilbehør, baderomsinnredning og innvendige flater. Andelseier skal rense sluk og vannlåser og har ansvaret for eventuell oppstaking.
(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(4) Oppdager andelseieren skade i boligen eller på borettslagets eiendom, plikter andelseieren straks å varsle borettslaget.
(5) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så lenge plikten ikke ligger på andelseierne. Borettslaget har rett til å vedlikeholde felles installasjoner gjennom andelseiernes boliger.
(6) Bytte av vinduer bekostes av den enkelte andelseier for å holde felleskostnadene lavest mulig. Denne praksisen har vært gjennomført siden borettslaget ble stiftet. Bestilling av vinduer går via styret og må settes inn forskriftsmessig.

(7) Når en andelseier gir tillatelse til annen andelseier om bruk av egen andel til avløpsrør eller andre installasjoner skal andelseier som får fordelen av dette ha ansvar for rør etc. i all fremtid. Dette skal også gjelde skader som påføres tredjepart. Andelseiere skal være enige om hvordan arbeidet utføres og avtale skal signeres før arbeide påbegynnes. Byggeforskrifter skal overholdes.

(8) Ved utbygging av loftsleiligheter er det den til enhver tid andelseier sitt ansvar å vedlikeholde terrassen. Dette gjelder også feil ved takterrassens membran, varmekabel og avløp. For å unngå vannoppsamling og påfølgende vannskader på bygningsmassen, er det også svært viktig at beboer jevnlig sjekker og sørger for at sluk på terrassen er åpent og fritt for løv og annet smuss som kan hindre regnvann å renne ut gjennom avløpet.

Påbud om varme på gangtoalett vinterstid

Andelseiere som har kjøpt gangtoalett må montere en varmeovn og sørge for at det er frostfritt helle året, dette for å unngå at det oppstår vannlekkasje fra soilrør.

(9) Ved skader som skyldes andelseiers uaktsomhet, pålegges andelseier å betale borettslagets egenandel.

§ 7 Mislighold og fravikelse

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes manglende betaling av felles kostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller ulovlig bruksoverlating og brudd på husordensregler.

(2) 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

(3) 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 eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

§ 8 Felleskostnader

(1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslagte kan endre felleskostnadene med en måneds varsel. Ved for sen betaling av felleskostnader svarer andelseieren forsinkelsesrenter og omkostninger

(2) For dekning av krav på felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsinndrivelse besluttes gjennomført.

§ 9 Styret

(1) Borettslaget skal ha styre bestående av styreleder og fire andre medlemmer og to varamedlemmer. Styreleder og styremedlemmer har funksjonstid på to år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg.
(2) Styret skal lede borettslagets virksomhet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret skal møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styre skal føre protokoll over styresakene.
(4) Styret er vedtaksført når mer en halvparten av styremedlemmene er til stedet. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene, er det stemmelikehet, gjør styrelederens stemme utslaget.
(5) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om: Ombygging, påbygging eller andre vesentlig endringer av bebyggelsen eller tomten eller andre tiltak utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

§ 10 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets firma. Styret kan meddele prokura.

§ 11 Generalforsamlingen

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
(2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.
(3) Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller revisor eller andelseiere som representerer minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
(4) Forut for ordinær generalforsamling skal sendes skriftlig med dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling til ordinær generalforsamling skal være sendt minst åtte dager og høyest 20 dager før. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist, dog minst tre dagers varsel.
(5) Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styre
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsettelse av styrets godtgjørelse
- Andre saker nevnt i innkallingen

(6) Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller den som generalforsamlingen utpeker. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll.

(7) Med de unntak som følger av lov eller vedtekter, avgjøres alle saker av de avgitte stemmer med alminnelig flertall. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning

§ 12 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse.

§ 13 Vedtektsendringer

Disse vedtekter kan bare endres av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Husordensregler

1. **Innledning:**
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i borettslaget. Ved å følge disse reglene, og alle opptrer med hensyn og respekt for hverandre, sikrer vi trivsel i borettslaget.

Gjentatte brudd på Husordensreglene som medfører skriftlige henvendelser / klager fra styret, kan medføre oppsigelse / utkastelse.

2. **Alminnelige ordensregler:**
Sykler skal ikke plasseres i trappeoppgangen. Benytt sykkelstativene i gården eller egne kjellerboder. Barnevogner kan plasseres i oppgangene, men da slik at disse ikke er til hinder og sjenanse for andre beboere i oppgangen.

Kjeller- og loftsgangene skal ikke brukes til lagring. Benytt egne boder. Ting som lagres ulovlig i fellesarealene vil bli fjernet for leietakers regning og risiko.

Dører til loft og kjeller skal **alltid holdes låst**. Dette gjelder også inngangsdøren.

På grunn av brannfare skal ikke egne papirkurver settes under postkassene for uønsket reklame/trykksaker. For de som ikke ønsker uadressert post – gi beskjed til postkontoret og merk postkassen med eget merke.

3. **I leiligheten**:

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Høylytt "**underholdning**" er ikke tillatt mellom 23.00 og 07.00. Fester som regnes med å gå utover de angitte tider skal meddeles naboer på forhånd.

Ved **oppussing**: bruk sunn fornuft når det gjelder støy. På hverdager skal det være rolig mellom 23.00 og 07.00. Søndager og helligdager skal ikke oppussingsarbeid som medfører støy starte før tidligst klokken 12.00.

Vaskemaskin / tørketrommel skal ikke benyttes i leiligheten etter klokken 23.00.

Beboerne er selv ansvarlig for skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet.

Alle elektriske ledninger og apparater skal holdes i god stand. **Husk at dårlig vedlikehold kan lett forårsake brann.** Beboerne er selv ansvarlig for det elektriske anlegget tilhørende sin leilighet.

Risting og lufting av tepper, sengeklær etc må ikke forgå fra vinduer, men benytte tørkesnorene i gården.

All **mating av fugler** fra vindu eller gården er forbudt. Dette for å unngå rotter og mus.

4. Husdyrhold er tillatt etter loven. Eier av husdyr må likevel til en hver tid holde øye med disse. **Husdyr skal ikke luftes på fellesområdet i gården.** Støy og eller lukt fra husdyr må unngås. Hunder skal til en hver tid holdes i bånd på gårdens område.

5. **Fellesareal:**

Trappevask: Trappen skal vaskes hver uke. Rutiner for dette avtales med naboen. *Ved oppussing / utbygging er gjeldende leilighets beboer(e) ansvarlig for å holde trappen i oppgangen ren mens arbeidet pågår.*

Søppel: Alt husholdningsavfall skal kastes i egne søppelkasser. Egne kasser for papp og papir. Spesialavfall som maling, lim, bildekk, hvitevarer etc må hver beboer selv ta ansvar for å levere på egne plasser for spesialavfall. Det samme gjelder avfall etter oppussing.

Container:
To ganger i året (vår og høst) vil det i forbindelse med dugnaden bli plassert containere i gården. Benytt sjansen da til å rydde i lofts- og kjellerboder.

Fellesvaskeri:
Fellesvaskeriet er åpent fra 07.00. Her kan man sette seg på en "vaskeliste". Lørdag og søndag er det åpent for de som ikke har fast plass på vaskelista.

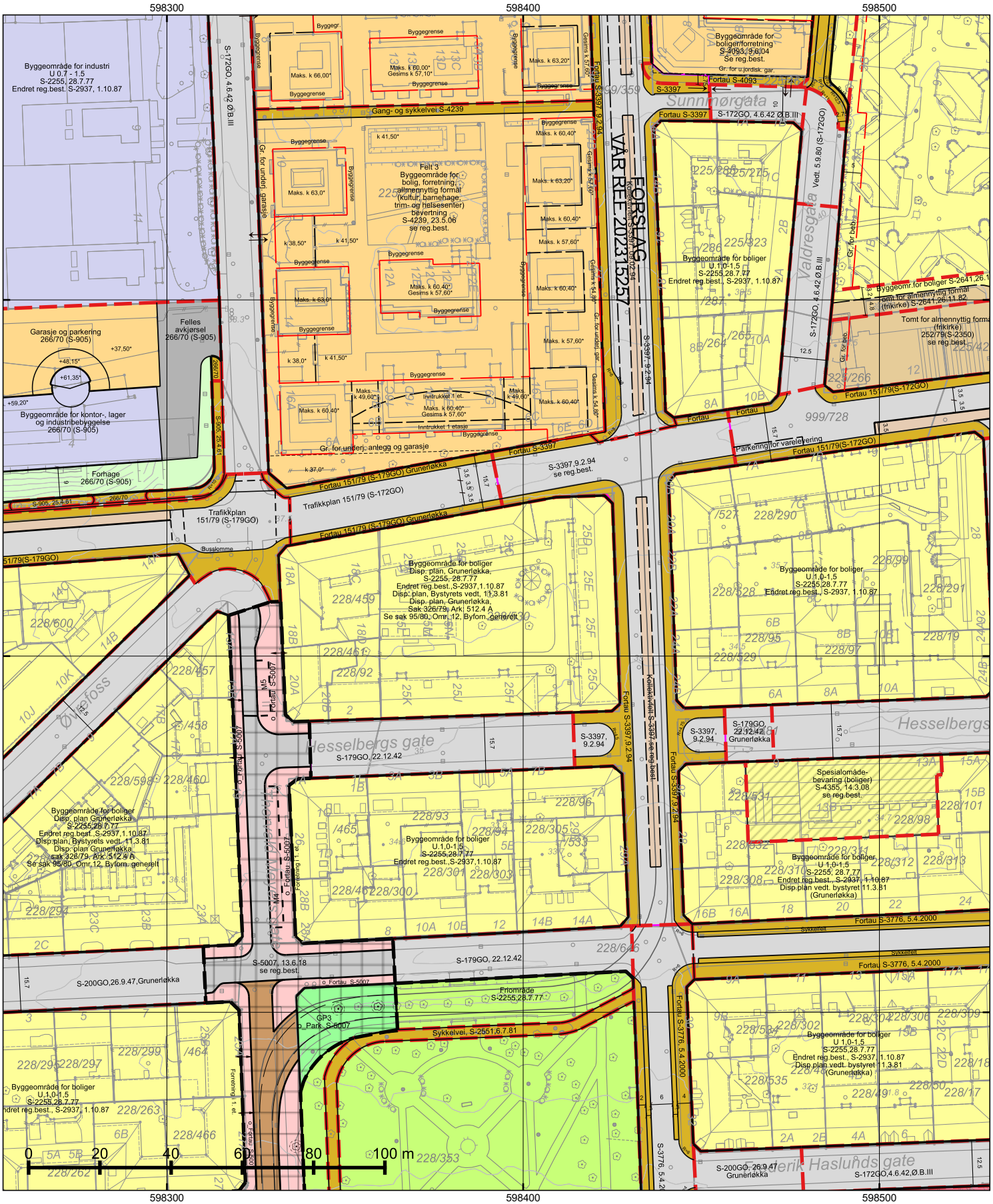
Tørkeplassen skal IKKE benyttes på søndager.

Hagen / gården skal holdes ryddig.

Parkering: Det er ikke tillatt å parkere biler i gården uten tillatelse fra styret. Håndverkere i forbindelse med oppussing / utbygging er unntatt regelen. Parkerte biler uten tillatelse vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

Grillen i hagen er til felles bruk. Selskaper i bakgården skal avsluttes klokken 23.00.

FRA KOMMUNEN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146142/ 86516188
Adresse: TOFTES GATE 25A
Gnr/Bnr: 228/530
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

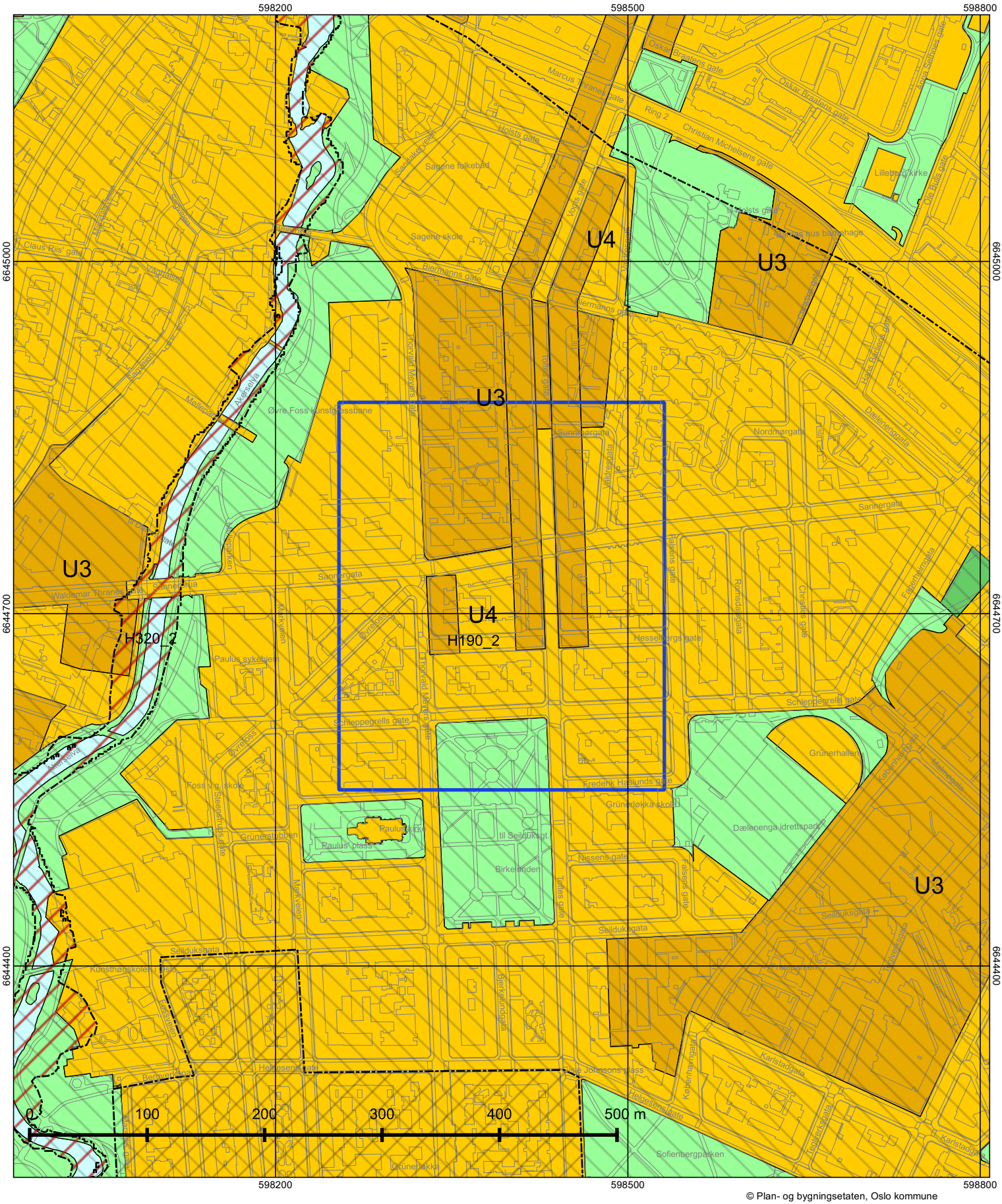
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146142/86516188
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-3397

Endret reguleringsplan for Vogts gate/Toftes gate på strekningen Schleppegrells gate - Chr.Michelsens gate.

Vedtaksdato: 09.02.1994
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199304500
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelsene knytter seg til endret reguleringsplan for Toftes gate/Vogts gate. Alt er vist på tegning T-93008, datert 30.04.93.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde: vei, annet veiareal, fortau og kollektivfelt.

§ 3. Kollektivfeltene reserveres for trikk og buss.

§ 4. Det lages plan for beplantning i forbindelse med utarbeidelse av byggeplanen. Utforming og materialvalg på refuger, gjerder, kollektivfelt etc. skal gjøres i samarbeid med plan- og bygningsetaten og Oslo veivesen.

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0013 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3799375/26821029
Bestilling: C3 2025-07-31 (3) 69

Dato
31.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
410088	105	15.7.1953	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	228	530	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/410088/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-31 09:52

Ø nr. 10088 /1953
avskrift 15/7.

Erklæring.

bygningssjefen
I anledning av at [illegible] den 27. juni 1953

har meddelt dispensasjon fra bygningslovens §§ 32.1 og 119-120 i henhold til samme

lovs § 8 for tilbygg til lagerbod på matr.nr. 25 A Toftesgt.

Ö.d. (Bygn. j-nr. 1917/53) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 30/6 1953.

A/s Sagenes Arbeiderboliger
M. L. Hellum
Arne Knapp.

Rolf Grevstad.
(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift.)

Vedk. f.attest av 15/7-53 for A/s Sagenes Arbeiderboliger reg. 18/3-1891 at selskapets styre er Arne Rygh, Henrik Laurentius Hellum, formann, og Erik Bull, at selskapets firma tegnes av styrets formann og 2 av dets medlemmer.

Skj. B 16 a. 5-51. 1000. R.A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0013 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3799376/26821034
Bestilling: C3 2025-07-31 (3) 70

Dato
31.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
504987	105	17.3.1960	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	228	530	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/504987/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-31 09:53

mott 4987 m/60 ✓
Dato 17 mars

Erklæring

vedrørende

Toftesgate 25 A.
Eiendom

Tilbygg for lager.
Arbeidets art

60/127
Bygn.kontr. j.nr.

Den 10/2-60 *har Oslo bygningsråd-bygningssjef godkjent ovennevnte bygge-arbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren seg *forplikter* og *etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.*

Oslo, den _____

Alf Dagens Arkitektbyggeri

J. Gunstad
Byggherrens underskrift

H.Meyer
Skjøteinnehavers underskrift.

2000. 3-58. R. A.

7/3-58. Ek.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0013 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3799352/26820805
Bestilling: Borett 2025-07-31 3

Dato
31.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Vi oversender med dette en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
806030	200	10.7.2025	REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende borettslagsandel:

Org.nr.:	Andelsnr.:	Borettslagsnavn:
964750971	64	Toftesg 25 Borettslaget

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Ullensvang, Tinglysing borettslag
Postadresse: Postboks 200, 5788 Kinsarvik
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 86 02
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes 31.07.25

Rett kopi bekreftes

Returneres til

Kartverket Ullensvang

Postboks 200

5788 Kinsarvik

Tinglysing av andeler i borettslag

Etter borettslagsloven kap. 6

Del 1 - Borettslaget

Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.

Opplysningene i feltene **1-5** registreres i grunnboken

1. Opplysninger om borettslaget

Borettslagets navn og adresse	Organisasjonsnr.
Borettslaget Toftesgate 25	964 750 971
Forretningsførers navn og adresse	**Fødsels-/Organisasjonsnr:**
Boligbyggelaget Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo	950 285 680

2. Antall andeler i borettslaget

55

3. Utsteders underskrift

Sted og dato	Underskrift
Oslo, 20. juni 2025	Gunn Hesselund Styreleder

Doknr: 806030 Tinglyst: 10.07.2025
STATENS KARTVERK

Tinglysing av andeler i borettslag

Etter borettslagsloven kap. 6

Del 2 - Andelene

Borettslagets navn	Organisasjonsnr.
Borettslaget Toftesgate 25	964 750 971

4. Andel

Andelsnr.	Boligadressenr. (fysisk adresse til bolig som er knyttet til andelen)				
	Kommunenr.	Adressekode	Gatenavn	Husnummer og ev. bokstav	Bruksenhetsnr.
# 64	0301	0556	Toftes gate	25 A	H0101

Andelseiers navn og adresse	Fødsels-/Organisasjonsnr.	Ideell andel
Christian Fredrik Skolmen, Toftes gate 25 A, 0556 Oslo		1/2
Andelseiers navn og adresse Isabel Ødegård Skolmen Toftesgate 25A 0556 OSLO	Fødsels-/Organisasjonsnr.	Ideell andel 1/2
Andelseiers navn og adresse	Fødsels-/Organisasjonsnr.	Ideell andel

Hva brukes andelen til?

- [x] **B** Bolig
- [ ] **F** Fritidsbolig
- [ ] **N** Næring

Type bolig

- [ ] **FB** Frittliggende enebolig
- [ ] **RK** Rekkeshus/ kjede
- [ ] **TB** Tomannsbolig
- [ ] **BL** Blokkleilighet
- [ ] **A** Annet

5. Særskilte avtaler

GA-4002

Gatekoden til Toftesgate i Oslo er
17566 iht.off.reg.

31.07.25

Rett kopi bekreftet
STATENS KARTVERK

FERDIGATTEST OG TEGNINGER

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.11.2021
	201900126 - 32 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	TOFTES GATE 25 A-C	Eiendom:	228/530/0/0
Tiltakshaver:	TOFTESG 25 BORETTSLAGET	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Toftes gate 25 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 17.10.2021.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201900126			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	12.11.2019	16/5
Plan, snitt og fasader	B1528-05	05.11.2019	16/6
Plan	B1528-06	05.11.2019	16/7

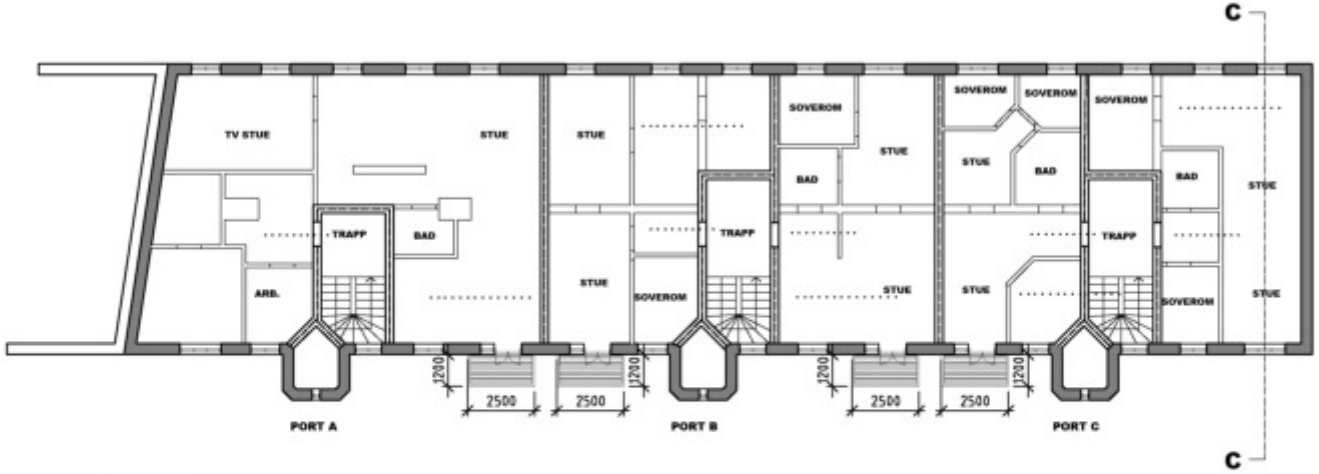
Klagefristen er tre uker

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/

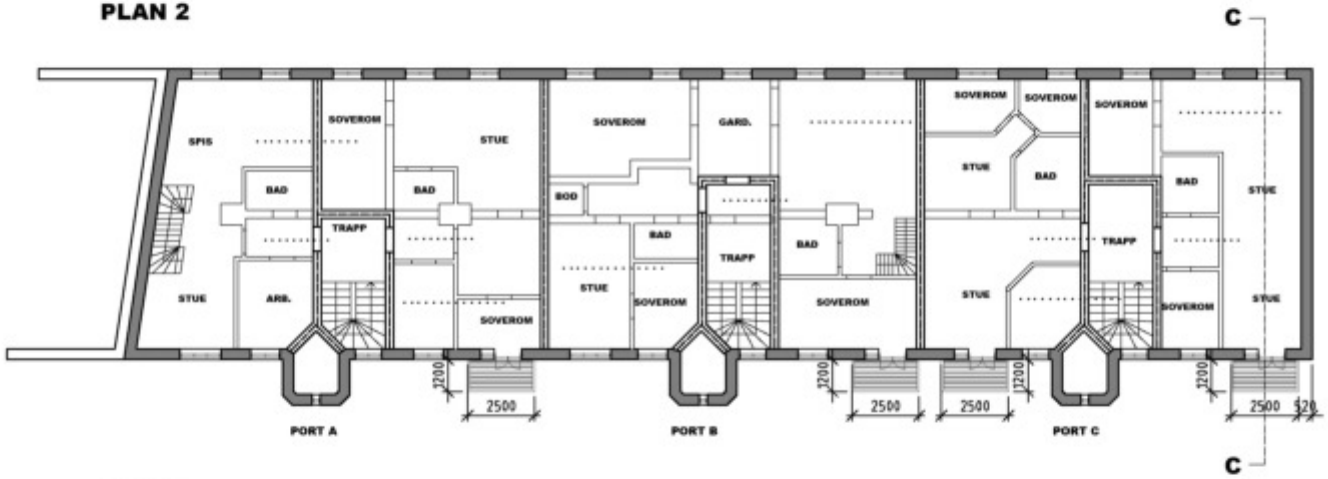
Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

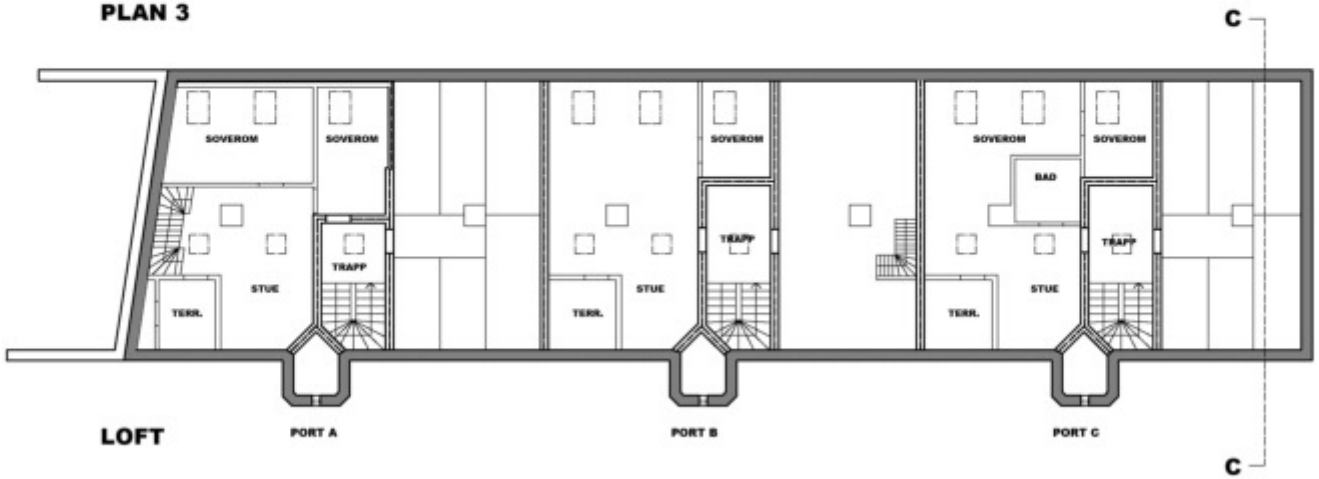
Kopi til:
TOFTESG 25 BORETTSLAGET, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO



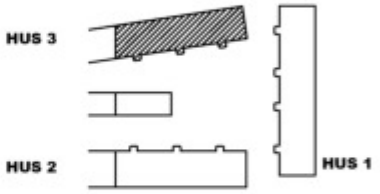
PLAN 2



PLAN 3



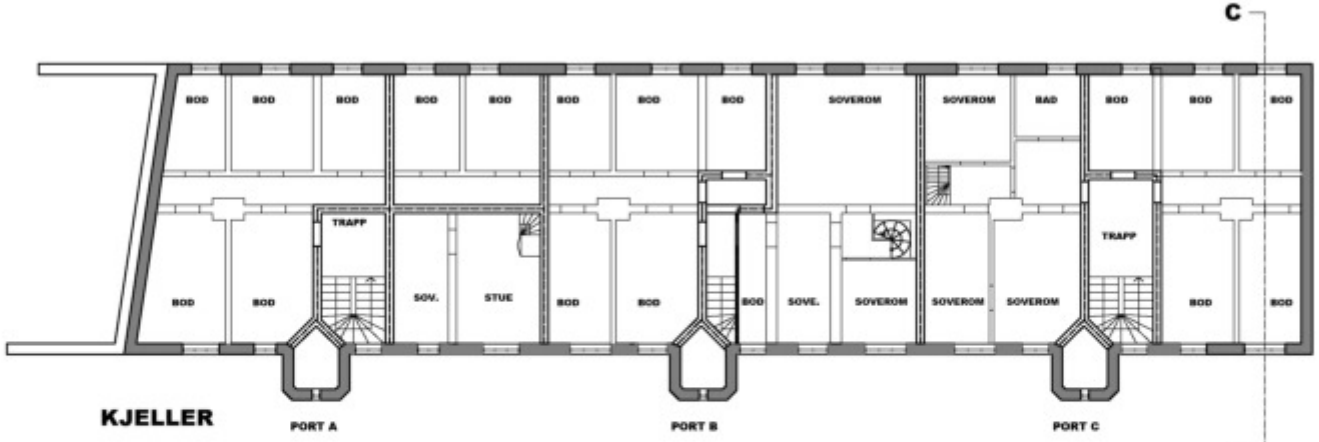
LOFT

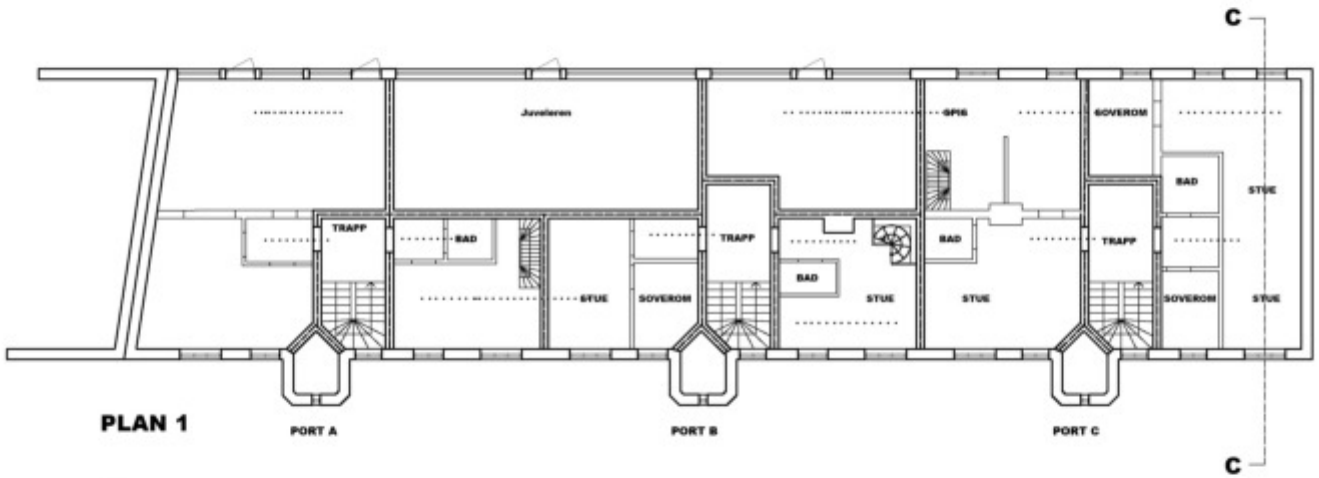


A	REVIDERING AV BALKONGER	05.11.2019	ALF
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	TOFTES GATE 25/ HUS 3		
Tegning	NY SITUASJON - PLAN ETG 2, 3 OG LOFT		

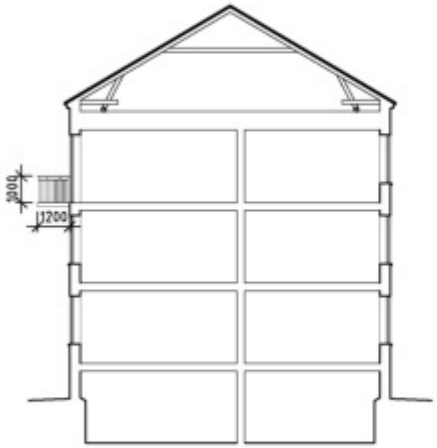
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent		Revisjon
27.09.2018	ALF Dato/Sign	B-team FG Dato/Sign	1:200	A
Tegningsnr				
B1528-06				

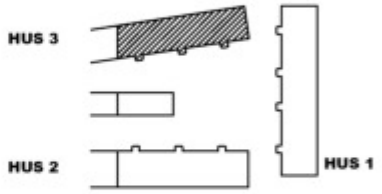
Godkjent for arkivering











A	REVIDERING AV BALKONGER	05.11.2019	ALF
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	TOFTES GATE 25/ HUS 3		
Tegning	NY SITUASJON - PLAN ETG KJE, 1, 2 FASADER OG SNITT		

Orginaldato	Tegnet av	Godkjent		Revisjon
27.09.2018	ALF	B-team FG	1:200	A
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B1528-05				

Godkjent for byggesak

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Projekt Planung AS
Universitetsgata 12
0164 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.05.2024
	202211455 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	TOFTES GATE 25A	Eiendom:	228/530/0/0
Tiltakshaver:	Christian Fredrik Skolmen	Søker:	Projekt Planung AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest – Toftes gate 25 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innlemmelse av fellesareal og åpning i bærevegg mottatt 29.04.2024.

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.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202211455			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Innlemmelse av fellesareal - plantegning		31.08.2022	5/5
Plan 3. etg og loft - som bygget rev. A	22135-ARK-01 A	30.04.2024	15/3

Klagefristen er tre uker

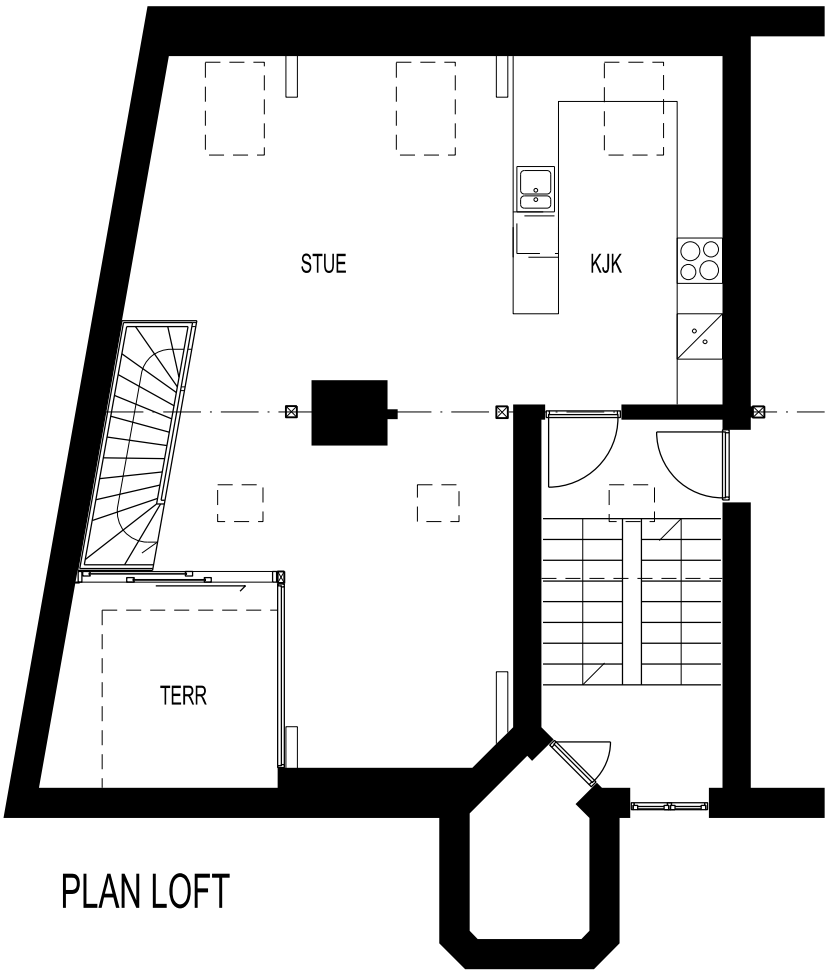
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

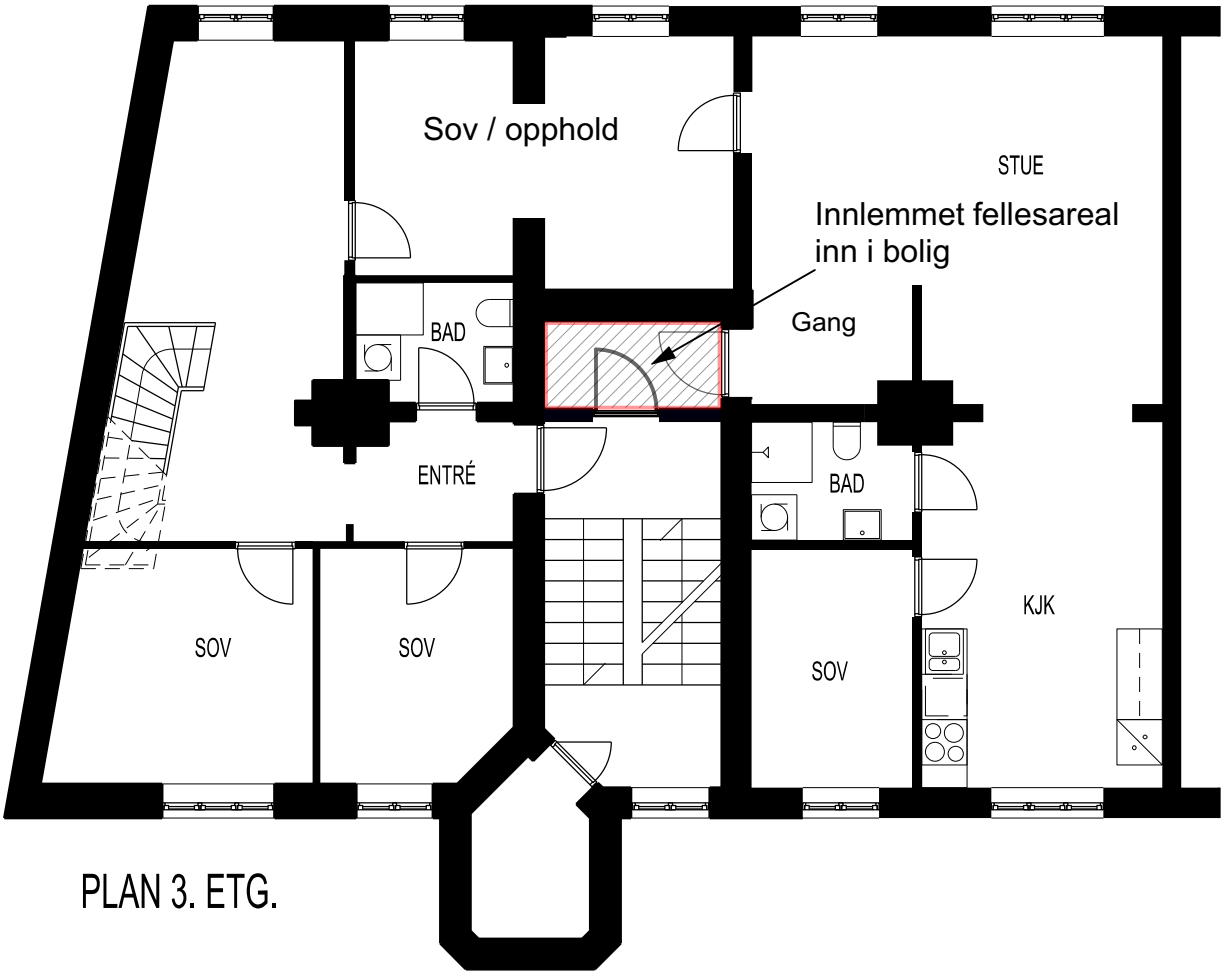
enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Christian Fredrik Skolmen, Toftes gate 25 A, 0556 OSLO

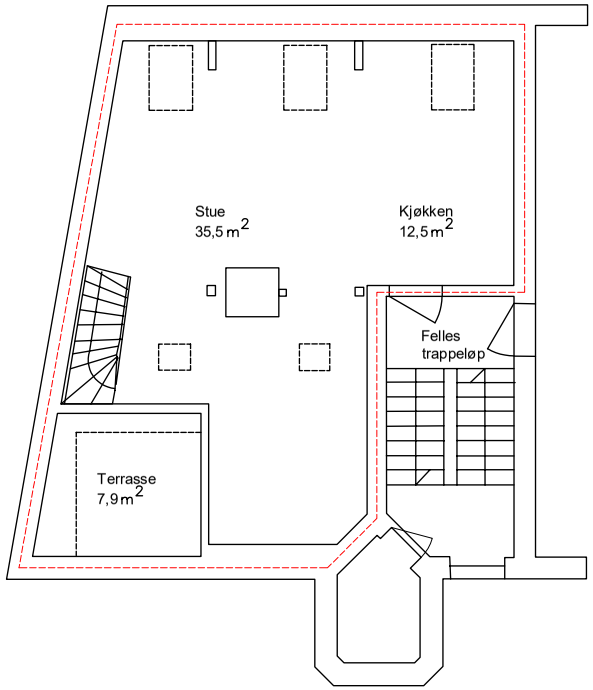


PLAN LOFT

TOFTES GT. 25A - SKOLMEN	
tegning:	Plan, innlemmet fellesareal
mål	1:100
dato	31.08.2022

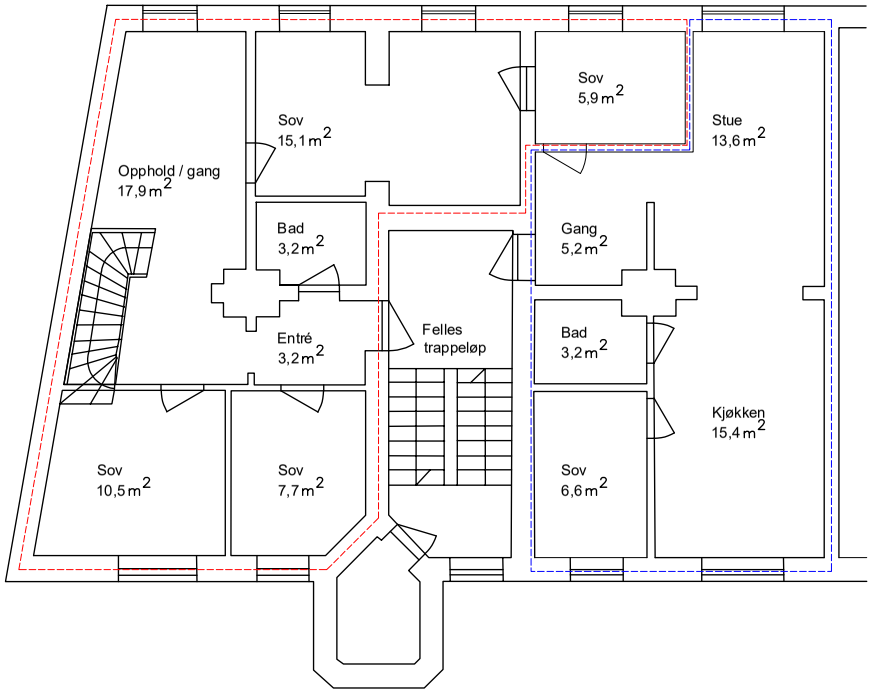


PLAN 3. ETG.



H0301

H0302



Rev.	Dato	Endring	Av
A	30.04.24	Fjernet areal i fellesareal, tegnet inn soverom	BB

22135 Toftes gate 25A	TEGNET AV:	25.01.24 BB
	TEGN.STATUS:	Som bygget
Plan 3. etg og loft, som bygget, Markert seksjoner, Rev. A	MÅL:	1 : 100 @ A3
	TEGN. NR:	22135-ARK-01 A

ProPlan
Rådgivende ingeniører
Kristian Augusts gate 3, N-0164 Oslo

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kolon Arkitektur AS
Torshovgata 15
0476 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.03.2025
	202463025 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Wøien	

Adresse:	TOFTES GATE 25A	Eiendom:	228/530/0/0
Tiltakshaver:	Christian Skolmen	Søker:	Kolon Arkitektur AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Toftes gate 25 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tetting av døråpning mellom H0301 og H0302, mottatt 13.03.2025.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202463025			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-1	06.12.2024	1/6
Plan 3 etasje	A20-1	16.12.2024	1/8

Klagefristen er tre uker

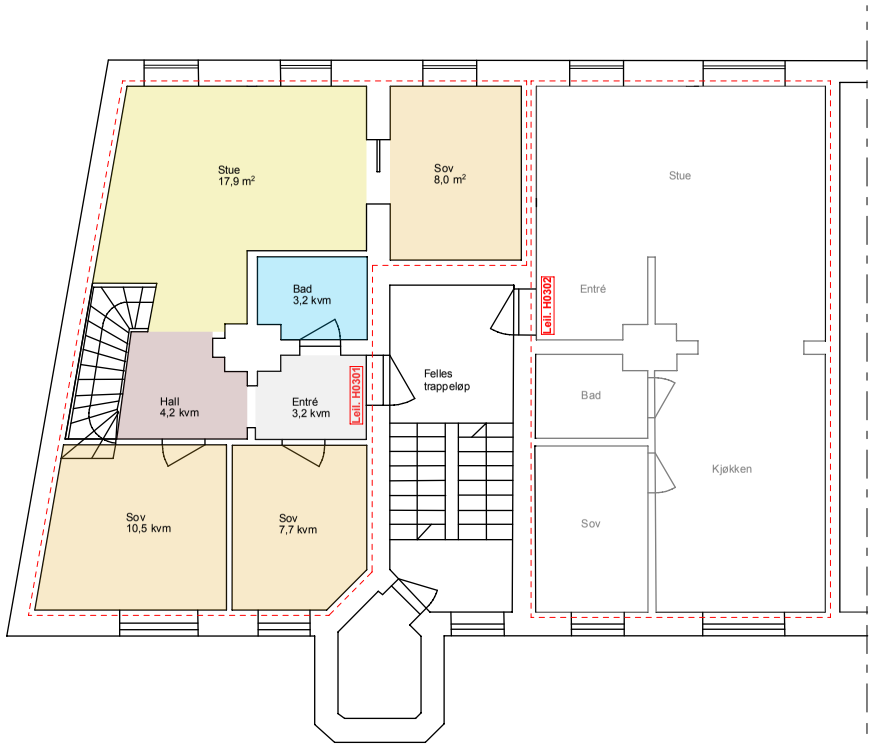
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Vilde Wøien - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Christian Skolmen, Toftes gate 25A, 0556 OSLO



PLAN 3. ETASJE - NY SITUASJON

Kolon Arkitektur
Marcus Thranes gate 2, 0473 Oslo

Sofia Nagell
sofia@kolonarkitektur.no
473 86 044

www.kolonarkitektur.no

kolon ARKITEKTUR

Prosjektnr.	Gnr./Bnr.	Mål:	Ark:
521	**228/530**	**1:100**	**A3**
Fase.	Dato opprettet	Tegningsnr.	
Søknad	**06.12.2024**	**A20-1**	

Tegning

Plan 3. etasje - ny situasjon

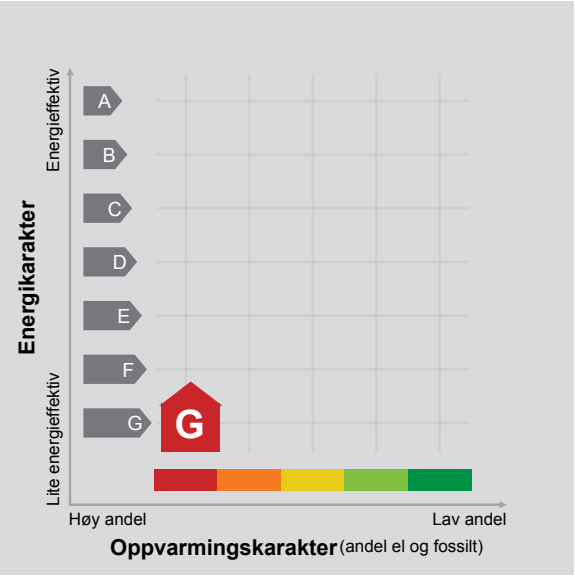
Christian Skolmen
Toftes gate 25A
0556 Oslo

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		SØKNAD	16.12.24	SNA	
0		Tegning opprettet	06.12.24	SNA	

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Toftes gate 25A
Postnummer	0556
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	530
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80578067
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-155769
Dato	15.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering tetningslister
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1888
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
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.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 utendørs

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Toftes gate 25 A
Andelsnr. 64 Orgnr. 964750971 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-25-0013

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Erling Beck
Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 65 30 00
E-post: erling.beck@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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

Notater

Notater