PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

TOFTES GATE 48A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energimerke

Meglerbrev

Årsmøtedokumenter

Vedtekter

Husordensregler

Exdok våningshus

Original byggetegning

Ferdigattester

Seksjonering

Avtale om fellesareal

Reguleringskart

Arealbekreftelse

S-2255

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Fagtakst

Toftes gate 48A, 0556 OSLO

Gnr: 228
Bnr: 544
Snr: 1
Anr: 0

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1896

BRA: 53 m²

BRA-i: 48 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	5	2	1

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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.

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.04.2026

Rapportdato
04.05.2026

Hjemmelshavere

Navn
Carl Emil Henning Søderstrøm Solvang

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

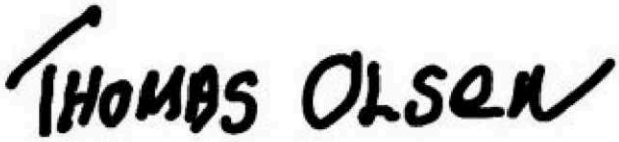


Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet.**

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk.**

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	53	48	5	0	0
Totalt m2	**53**	**48**	**5**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	53	0	53
Totalt m²	**53**	**0**	**53**

1. etasje - Beskrivelse av rom

Entre, bad, stue/kjøkke og 2x soverom.

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. (plassert i kjeller)

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i naturstein/murkonstruksjon.
- - Yttervegger oppført med teglsteinskonstruksjon tekket med murpuss,
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med valm-tak konstruksjon.
- - Taktekking er ukjent.
- - Renner og nedløp av plastbelagt stål.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer, ytterdør og balkongdør



Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer er byttet i 1985 stue/kjøkken og 1990 på begge soverom	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-2

Vinduer med 2-lags glass fra 1985/1990

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det registreres værslitte karmer.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Vinduer har passert forventet levetid, med slitte pakninger, svekket karm/ramme og økt sannsynlighet for punkterte glass, noe som reduserer tetthet og funksjon.
Konsekvens: Gir økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet, samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner ved montering.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Trebjelkelag**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
41 mm høydeforskjell i stue.
17 mm høydeforskjell på soverom
10 mm høydeforskjell på soverom 2

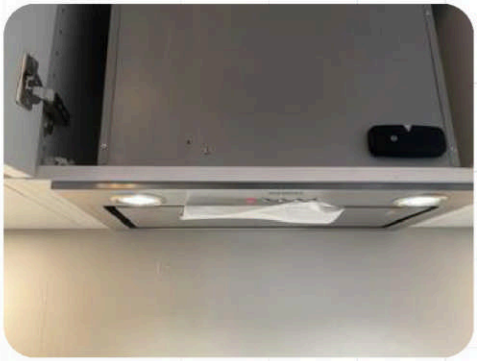
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik. TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader	**20.000-100.000**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak:Det er registrert vesentlig høydeforskjell i etasjeskillet (ca 41 mm), trolig som følge av setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen over tid.
Konsekvens: Skjevheter kan påvirke byggets stabilitet, gi redusert brukskomfort og medføre økt belastning på konstruksjon og overflater.
Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak, samt vurdering av utbedring for å rette opp skjevheter.
Ytterliggere vurderinger ligger utenfor denne rapportens mandat.

6.3 Kjøkken



Kjøkkenleverandør
Kvik Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?
Kjøkkenet ble renovert i 2023

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken — **TG-1**

Kjøkkeninnredningen er fra 2023 og er levert av Kvik.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr med platetopp.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Type avtrekk	**Kullfilter**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**
Tilstandsgrad avtrekk	**TG-2**

Oppsummering avtrekk
Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft). Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

6.4 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Innvendig avløpsnett er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2002/2002 samt kjøkken.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**

Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp	TG-2

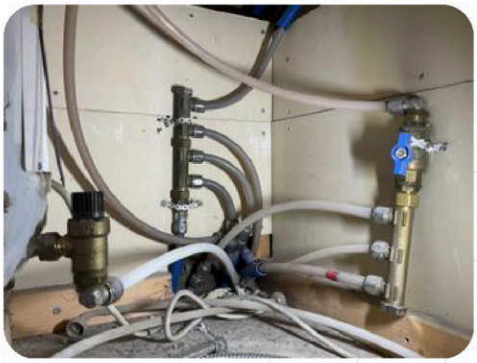
Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør er hovedsaklig fra 2001/2002
Avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre innstallasjoner som f.eks sluk.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier økt risiko for slitasje og svekkelser i tiden som kommer.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.5 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system

Rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er fra 2001/2002.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Samlestokk er plassert i tak på bad
Stoppekran ble registrert i tak på bad, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

6.6 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Hele det elektriske anlegget er fra 2021.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hoveddaklig 2021, noe eldre på bad.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.7 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Annet**
Plassert i «tak-hylle» på bad.	
Årstall	
2000	

Størrelse
120L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Ja**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Ja**

Oppsummering av bereder **TG-2**

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder er 26år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Varmtvannsbereder har passert forventet levetid. Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting. Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ukjent**

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

6.9 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	**Ja**

Oppsummering avnoise	Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul støysone.
Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming.
Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.10 Radon

Har boligen radonsperre?	Nei

Radonaktsomhet	

Bygget har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området lav/moderate verdier av radon i området.

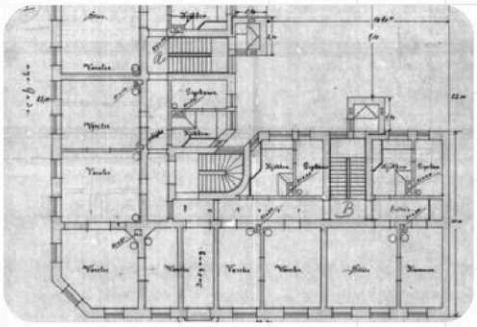
6.11 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare?	Nei

Oppsummering av skred/flomfare	

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.12 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Nei**

Byggegodkjente tegninger er vanskelig å sammenligne med.
Ut fra tegninger er kjøkken/stue utvidet (1 vegg er fjernet).
Det er etablert bad ved siden trapperom. Dør videre fra dette rommet er fjernet.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

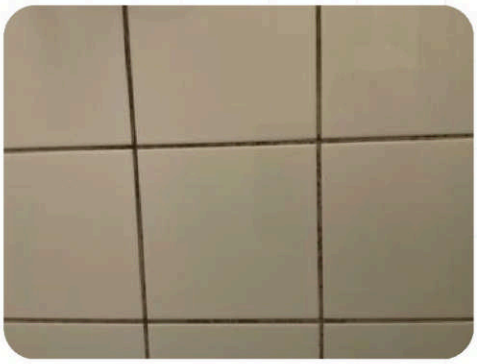
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**

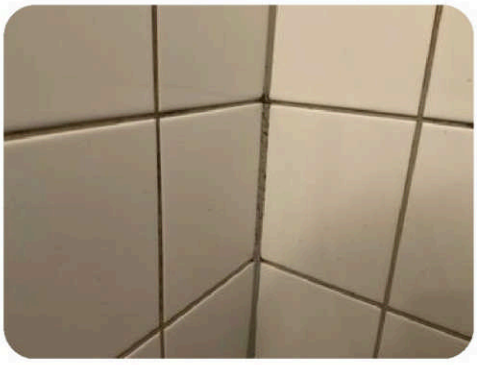
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

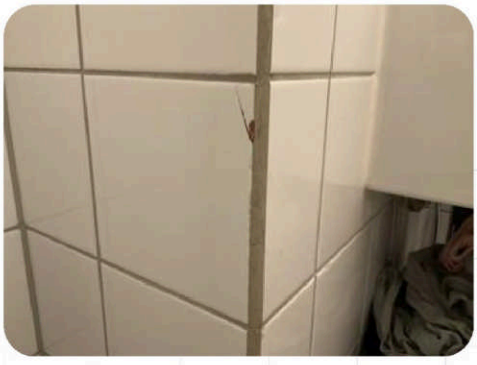
6.13 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Rommet opplyses i tidligere salgsoppgave å være fra 2002/2003.	

6.14 Overflater







Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Ja**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Nei**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Ja**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**



Oppsummering av overflater TG-3

Det registreresfall fra terskel til sluk.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk. Denne hindres av gulvskinne som er høyere enn terskel.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere.
Det registreres svertesopp i enkelte steder i silikon.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 1-3år.

TG3 settes da lekkasjevann ikke ledes til sluk og minstekrav ikke er oppnådd.

Utbedringskostnader	**Under 20.000**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Oppkant ved dusjsone er høyere enn terskel, noe som hindrer naturlig avrenning mot sluk. Dette indikerer manglende prosjektering eller utførelse i henhold til krav til fall og vannhåndtering i våtrom.
Konsekvens: Vann vil kunne renne ut av våtrommet før det når sluk, noe som gir betydelig risiko for vannskader på tilstøtende rom og konstruksjoner. Løsningen anses som en funksjonssvikt og avvik fra gjeldende byggtekniske krav.
Anbefalte tiltak: Forholdet må utbedres ved å sikre korrekt avrenning mot sluk.

6.15 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**

Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt **TG-2**

Sluk er av type rustfritt stål.
Det er ikke synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 1-4år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

TG-2

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

6.16 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjhjørne.
- Utslagsvask med speil.
- Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

6.17 Ventilasjon



Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.18 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**
Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom	
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot nabo/fellesarealer/yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.19 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad og i entre. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Malte overflater øvrige rom.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

6.20 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Varmefolie i entre og stue.

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass fra 1985/1990

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det registreres værslitte karmer.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Vinduer har passert forventet levetid, med slitte pakninger, svekket karm/ramme og økt sannsynlighet for punkterte glass, noe som reduserer tetthet og funksjon.
Konsekvens: Gir økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet, samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner ved montering.

Innvendig konstruksjoner

TG-3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
41 mm høydeforskjell i stue.
17 mm høydeforskjell på soverom
10 mm høydeforskjell på soverom 2

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak:Det er registrert vesentlig høydeforskjell i etasjeskillet (ca 41 mm), trolig som følge av setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen over tid.
Konsekvens: Skjevheter kan påvirke byggets stabilitet, gi redusert brukskomfort og medføre

økt belastning på konstruksjon og overflater.
Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak, samt vurdering av utbedring for å rette opp skjevheter. Ytterliggere vurderinger ligger utenfor denne rapportens mandat.

Utbedringskostnader 20.000-100.000

Tekniske installasjoner

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør er hovedsaklig fra 2001/2002
Avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre innstallasjoner som f.eks sluk.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier økt risiko for slitasje og svekkelser i tiden som kommer.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 120L v.v bereder.
Bereder er 26år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder har passert forventet levetid.
Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.

Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot nabo/fellesarealer/yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type rustfritt stål.
Det er ikke synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 1-4år.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.
Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

TG-3

Overflater

Oppsummering

Det registreresfall fra terskel til sluk.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk. Denne hindres av gulvskinne som er høyere enn terskel.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere.
Det registreres svertesopp i enkelte steder i silikon.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 1-3år.

TG3 settes da lekkasjevann ikke ledes til sluk og minstekrav ikke er oppnådd.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Oppkant ved dusjsone er høyere enn terskel, noe som hindrer naturlig avrenning mot sluk. Dette indikerer manglende prosjektering eller utførelse i henhold til krav til fall og vannhåndtering i våtrom.
Konsekvens: Vann vil kunne renne ut av våtrommet før det når sluk, noe som gir betydelig risiko for vannskader på tilstøtende rom og konstruksjoner. Løsningen anses som en funksjonssvikt og avvik fra gjeldende byggtekniske krav.
Anbefalte tiltak: Forholdet må utbedres ved å sikre korrekt avrenning mot sluk.

Utbedringskostnader Under 20.000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260241

Selger 1 navn
Carl Emil H S Solvang

Gateadresse
Toftes gate 48A

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260241

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

Svar: Nei

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rett Elektro oppgraderte sikringskap i 2021 og la nye kurser for å kunne benytte oppvaskmaskin og vaskemaskin samtidig. Dimmere på soverom. Elvern Elektro har i 2023 lagt varmefolie i stua og koblet til alt det elektriske på kjøkkenet. Nye ledninger er lagt med nye stikkontakter langs gulvlistene. Ledning lagt skjult i taket til taklampe i stue.

Arbeid utført av: Rett Elektro AS og Elvern Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sjekket at sikringsskapet er i topp stand.

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

Beskrivelse: Som selveierleilighet kan hele leiligheten eller det ene soverommet leies ut.

Document reference: 159260241

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innenfor rammene.

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

Beskrivelse: Naboleiligheten har bygd ut kjeller til en del av leiligheten/kjellestue. Det er mulighet til å søke om å bygge ut kjeller i min leilighet også.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260241

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: 159260241

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carl Emil Solvang	39216f84efdb0d787e8513dd3658acaac6088cde	20.04.2026 06:02:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260241

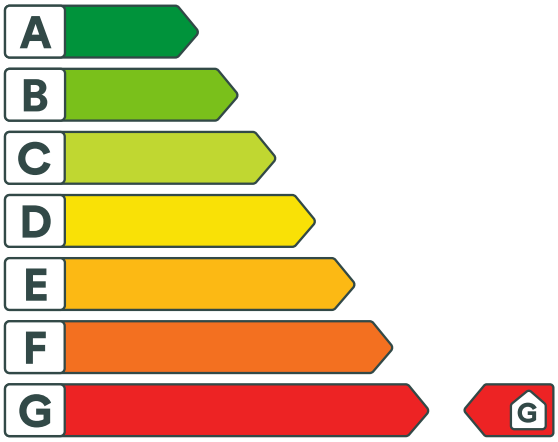
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Toftes gate 48A, 0556 OSLO**	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282751**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80578393**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **544**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1896**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **394,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **394,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 520 kWh**

Toftes gate 48A, 0556 OSLO

Detaljering

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

Toftes gate 48A, 0556 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Postboks 84 Skøyen
0212OSLO

Deres ref.: 159260241
Vår ref.: 178-1-01/9672
Dato: 20.04.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Toftes Gate 48 Sameie.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Toftes Gate 48 Sameie**
Organisasjonsnummer:	983975534
Gårds- og bruksnummer:	228 / 544
Seksjons-/andelsnummer:	01
Adresse:	Toftes gate 48, 0556 OSLO
Eier/medeier:	Henning Søderstrøm Solvang, Carl Emil

FELLESKOSTNADER

Vedlikeholdsinnbetaling	120.00
Internett	402.00
Felleskostnader	3 650.14
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 4 172.14**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 89 515**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 39 824

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.18439
Rest lånebeløp:	2 357 179.00
Innfrielsedato:	15.11.2047
Rente type:	7.05%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.18439
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	7.05%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 79 378.00**
Innfrielseslån:	15.11.2047

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Ja. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. All korrespondanse skjer via forretningsfører, e-post: forvaltning@norian.no
Utleie:	Utleie må meldes til styret
Forsikring:	Norsk Hussopp Forsikring Polisenummer 5613476
Dyrehold:	Dyrehold er tillatt, så langt det ikke oppleves sjenerende for andre beboere
Parkering:	Sameiet disponerer ikke egne parkeringsplasser.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om fibernett med Homenet. Avtalen kan på egen regning utvides til å inkludere TV-signaler. Har du spørsmål så kontakt Homenets kundetjeneste på 38990100 eller https://www.homenet.no/kundeservice/
Oppvarming:	Strøm og nettleie fra Hafslund/Elvia AS
Sikringsordning:	Sameiet har ikke sikringsordning
Vedlikeholdshistorikk:	2019: Utbedring av taket 2019: Reperasjon av skjøtet mellom Toftes gate 50 og 48 2019: Reperasjon av nedløpet takrenne 2019: Vedlikehold av inngangsdører 2019: Maling av fasade 2019: Reparasjon av Velux takvindu
Nøkler:	Ta kontakt med styret for informasjon om nøkkelbestilling.
Skilt:	Ta kontakt med styret
Hjemmeside:	Sameiet har ikke egen hjemmeside

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 20.04.2026:	kr. 8 449.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Therese Rørvik
Epost:	toftesgate48@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Toftes Gate 48 Sameie org.nr. 983975534

Møtedato:	tirsdag, 13. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Digitalt (Microsoft Teams)
Tilstede fra forretningsfører:	Sebastian Westlund

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Sebastian Westlund foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Sebastian Westlund foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Therese Rørvik foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
8 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 8 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 97f4ae53-d2d1-4b26-9244-09c1c54e2dac

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 60 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Jakob Skarning Andersen	På valg: 2025
Styremedlem	Andrè Lydersen	På valg: 2025
Styremedlem	Andrea Hauge Sandvik	På valg: 2025
Styremedlem	Vebjørn Krøvel	På valg: 2025
Styremedlem	Lars Marius Lauten	På valg: 2025
Varamedlem	Rønnaug Steen Kolve	På valg: 2025
Varameldem	Therese Rørvik	På valg: 2025

Valg:
Som kandidat til verv som styreleder stilte Therese Rørvik.
Therese Rørvik ble valgt til styreleder for ett år enstemmig.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Lars Marius Lauten og Finn-Erik Mortensen.
Lars-Marius Lauten ble valgt til styremedlem for ett år, enstemmig.
Finn-Erik Mortensen ble valgt til styremedlem for ett år, enstemmig.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Rønnaug Steen Kolve.
Rønnaug Steen Kolve ble valgt til varamedlem for ett år, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Therese Rørvik	På valg: 2026
Styremedlem:	Lars-Marius Lauten	På valg: 2026
Styremedlem:	Finn-Erik Mortensen	På valg: 2026
Varamedlem:	Rønnaug Steen Kolve	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

Document ID: 97f4ae53-d2d1-4b26-9244-09c1c54e2dac

7. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

Møtet ble avsluttet klokken 17:25. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Sebastian Westlund	Navn: Therese Rørvik

Document ID: 97f4ae53-d2d1-4b26-9244-09c1c54e2dac

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

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



SEALED

Document ID: 97f4ae53-d2d1-4b26-9244-09c1c54e2dac

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

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

2025-05-16 08:16:14 UTC+00:00

Sebastian Westlund

bankID

NO BankID - 6baa1390-3e1f-4cbf-8b28-3f085f54da6f

2025-05-16 11:31:42 UTC+00:00

Therese Dalsgaard Rørvik

bankID

NO BankID - 799d3660-f9bd-44ec-a642-b49a908ae4a9

Document ID: 97f4ae53-d2d1-4b26-9244-09c1c54e2dac

Toftes Gate 48 Sameie

2024

Document ID: 3d3cba9a-f84c-4f28-9f75-3d27e28cac24

Årsregnskap for Toftes Gate 48 Sameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter	1	1 066 848	1 066 848	1 104 246	1 179 743
Andre inntekter		1	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 066 849**	**1 066 848**	**1 104 246**	**1 179 743**
Lønn og personalkostnader	2	0	68 460	68 460	22 820
Vaktmestertjeneste		58 761	53 607	41 200	57 100
Kabel-TV/Bredbånd		87 194	86 203	90 000	98 300
Kommunale avgifter		210 348	178 744	206 400	229 100
Strøm og nettleie		71 704	123 954	135 400	112 000
Andre driftskostnader	3	15 128	7 322	0	14 200
Reparasjon og vedlikehold	3	68 369	1 685 120	60 000	75 000
Eksterne tjenester	3	88 468	68 409	52 700	60 300
Serviceavtaler	3	13 926	12 136	13 700	14 700
Forsikringer		214 290	189 301	199 200	249 300
Andre kostnader	3	27 516	22 055	18 800	15 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**855 703**	**2 495 309**	**885 860**	**947 920**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**211 146**	**-1 428 461**	**218 386**	**231 823**
DRIFTSRESULTAT:		**211 146**	**-1 428 461**	**218 386**	**231 823**
Finansinntekter		17 538	17 659	0	0
Finanskostnader		183 607	174 285	171 228	182 900
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-166 069**	**-156 626**	**-171 228**	**-182 900**
ÅRSRESULTAT		**45 077**	**-1 585 087**	**47 158**	**48 923**
Resultat		**45 077**	**-1 585 087**	**47 158**	**48 923**
Overført annen egenkapital		**45 077**	**-1 585 087**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**45 077**	**-1 585 087**	**0**	**0**

Document ID: 3d3cba9a-f84c-4f28-9f75-3d27e28cac24

Balanse

Toftes Gate 48 Sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		2 683	15 908
Forskuddsbetalte kostnader		250 133	54 882
Sum fordringer		**252 816**	**70 790**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	745 424	769 471
SUM OMLØPSMIDLER		**998 240**	**840 261**
SUM EIENDELER		**998 240**	**840 261**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-1 686 337	-1 731 414
Sum opptjent egenkapital		**-1 686 337**	**-1 731 414**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-1 686 337**	**-1 731 414**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 429 343	2 471 084
Sum annen langsiktig gjeld		**2 429 343**	**2 471 084**
Leverandørgjeld		246 767	72 065
Annen kortsiktig gjeld		8 467	28 526
Sum kortsiktig gjeld		**255 234**	**100 591**
SUM GJELD		**2 684 577**	**2 571 675**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**998 240**	**840 261**

OSLO, /
Toftes Gate 48 Sameie

Jakob Skarning Andersen
Styrets leder

Andre Lydersen
Styremedlem

Lars Marius Lauten
Styremedlem

Andrea Hauge Sandvik
Styremedlem

Document ID: 3d3cba9a-f84c-4f28-9f75-3d27e28cac24

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 3d3cba9a-f84c-4f28-9f75-3d27e28cac24

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	934 944
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	89 184
Fakturert vedlikehold	42 720
Inntekstføring	1
Sum driftsinntekter	**1 066 849**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	0	60 000
Arbeidsgiveravgift	0	8 460
Sum lønnskostnader	**0**	**68 460**

Det ble godkjent honorar på 0 kr til styret for avsluttet styreperiode på årsmøte.

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader eiendom	3 250
Utlegg – messingskilt	7 039
Sykkelstativ – AJ Produkter As	2 329
Utlegg - blomster og planter	2 510
Sum andre driftskostnader	**15 128**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	19 489
Feil søke ute lys - Elvern Elektro AS	15 683
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	3 437
Demontering av opplegskraner - Rørleggersentralen AS	18 389
Renset avløp i kjøkken - Rørleggersentralen AS	11 371
Sum reparasjon og vedlikehold	**68 369**

Document ID: 3d3cba9a-f84c-4f28-9f75-3d27e28cac24

Eksterne tjenester

	2024
Andre konsulenthonorarer	8 937
Forvaltning – styrebistand, purring til styret	27 436
Forretningsførsel og regnskap	42 676
Ligningsoppgaver	5 950
Annen fremmed tjeneste	3 469
Sum eksterne tjenester	**88 468**

Serviceavtaler

	2024
Serviceavtale mot skadedyr 2024	13 926
Sum serviceavtaler	**13 926**

Andre kostnader

	2024
Leie container	8 635
Inventar og kontormaskiner - Paviljong bakgård	5 948
Lisens og systemkostnader	3 750
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	2 866
Gebyrer ved purring	277
Annen kostnad	1 040
Sum andre kostnader	**27 516**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	745 420
Skattetrekkskonto	4
Saldo per 31.12.	**745 424**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekks midler med kr. 4,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr 0,-

Document ID: 3d3cba9a-f84c-4f28-9f75-3d27e28cac24

Note 5 Negativ Egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	-1 731 414	**-1 731 414**
Årsresultat	45 077	**45 077**
Saldo 31.12	**-1 686 337**	**-1 686 337**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	2 500 000
Restlån per 01.01.	2 471 084
Nedbetalt i år	41 741
Restsaldo per 31.12.	**2 429 343**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2047
Renter: 7,55%

Sameiet/Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 2 429 343 til kredittinstitusjoner, derav kr. 2 174 949 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: 3d3cba9a-f84c-4f28-9f75-3d27e28cac24

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

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



SEALED

Document ID: 3d3cba9a-f84c-4f28-9f75-3d27e28cac24

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

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

2025-04-30 09:31:35 UTC+00:00
Andrea Hauge Sandvik

bankID

NO BankID - 07a41e70-3167-4f48-bbee-a35d00e4cb2f

2025-04-30 14:39:13 UTC+00:00
Vebjørn Krøvel

bankID

NO BankID - a1ef92ff-a759-4fb3-9ab3-2c29e203cb92

2025-05-02 07:38:21 UTC+00:00
Jakob Skarning Andersen

bankID

NO BankID - 0484bd8d-6bf1-42b8-9d02-54e790878757

2025-05-06 14:14:08 UTC+00:00
Andre Lydersen

bankID

NO BankID - 5f98737e-8d33-4988-976a-80db7a05c039

2025-05-06 19:57:01 UTC+00:00
Lars Marius Lauten

bankID

NO BankID - 4a6d4173-71d3-4961-bc55-5b9a8be041c1

Document ID: 3d3cba9a-f84c-4f28-9f75-3d27e28cac24

Vedtekter
for boligsameiet
Toftes gate 48, Oslo

§ 1. Navn, forretningskontor og formål
Boligsameiet skal ha forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 20 boligseksjoner i henhold til begjæring om reseksjonering tinglyst 12. mars 2004. sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 228, bnr. 544 i Oslo Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett
Alle seksjoner er medeiere av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.
Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eieren overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, jfr. § 6 om godkjennelse.
Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Både utvendig og innvendig bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

§ 3. Fellesutgifter
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Sameierne må i rimelig utstrekning gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, jfr. § 14, i den utstrekning dette ikke er regulert i lov om eierseksjoner.

§ 4. Vedlikehold
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Det samme gjelder seksjonens vinduer og vindusrammer.
For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5. Vedlikeholdsfond
Sameiermøtet oppretter fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. Godkjennelse av sameiere
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. Styret
Sameiet skal ha et styre som består av en leder og inntil 4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet, og for 1 år ad gangen.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8. Styrets kompetanse
Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet.
Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn 2 deltakere, gjør lederens stemme utslaget.
I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9. Sameiermøtet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøtet holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.
Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 10. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles
1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap og budsjett, herunder anvendelse av årsoverskudd/dekning av årsunderskudd
4. Valg
5. Godtgjøring til styret og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11. Møteledelse og avstemming
Sameiermøtet ledes av styrets leder.
Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget. Når styreleder ikke har stemt, og ved valg, foretas loddtrekning.

§ 12. Om sameiermøtet
I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Styret og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon samt en ekstra fra hver næringsseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13. Revisjon og regnskap
Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. Mislighold
Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 16.

§ 15. Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 16 a.

§ 16. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før beggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 17. Endringer i vedtektene
Endring i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 18. Habilitetsregler for sameiermøte og styre
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19. Forholdet til lov om eierseksjoner
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder regler i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31.

§ 20. Avtale om utnyttelse av fellesarealer
Avtale av 8/1-2001, med vedlegg, undertegnet av samtlige sameiere inntas som vedlegg til nærværende vedtekter.

Oslo 2002-06-05.

Husordensregler for Toftes gate 48 Sameie.

Revidert april 2007.

1. **Vis hensyn!** Husk at det er lytt. Radio, TV etc. dempes ned innen kl. 23.00. Alle maskiner, banking og annen støyende virksomhet skal avsluttes før kl. 22.00. Det skal være stille i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Skal du ha fest så sørg for nabovarsel i god tid på forhånd.

2. Søppel pakkes godt inn og legges i søppeldunker i portrommet. **Det er forbudt å legge søppel, pappesker eller annet ved siden av dunkene!** Dette blir ikke hentet av renovasjonsfirmaet og kan være fristende for brannstiftere! Med andre ord: Er det fullt – så må en vente med å legge ut søppel!

3. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander, sportsutstyr etc. i ganger, trapper eller kjellerganger. Alt som oppbevares i fellesarealer kan bli fjernet/kastet uten nærmere varsel/samtykke.

4. **Dører og porter skal alltid være låst!** Vær nøye med hvem som slippes inn i gården/oppganger. Under reparasjoner har oppdragsgiver ansvar for at dører holdes lukket.

5. Lys over oppgangsdører mot bakgård skal være påslått på kveldstid. Lys i portrom styres automatisk.

6. **Rengjøring:** Sameiet har engasjert rengjøringsfirma som vasker trappene i oppgang A og B én gang pr uke. Vindusposter, gelendere og utgangsdører rengjøres én gang pr måned. Vinduene pusses to ganger i året. Den enkelte seksjon må selv sørge for å riste sine dørmatter.

7. Sengetøy, tepper og lignende må ikke ristes/henges ut av vinduene.

8. Dersom aviser, reklame og lignende hoper seg opp utenfor en leilighet og beboer(e) ikke har meldt fra til noen om bortreise – så sjekk gjerne dette (varsle vaktmester eller styret) – syke kan trenge hjelp.

9. Skader på fellesareal, trapper, gulv, vegger for eksempel i fbm flytting/oppussing meldes til styreleder eller vaktmester. Skader utbedres for den enkeltes egen regning.

10. Ved feil på sameiets installasjoner, som for eksempel elektrisk anlegg, dørlåser, vannlekkasjer, brannalarmanlegg – ta kontakt med styret eller vaktmester.

    Ved mindre feil eller mangler – lyspærer, låser, snømåking, strøing eller andre ting: Kontakt vaktmester Lasse Eriksen, oppg. B, 2. etg. Tlf.: 92 81 67 15.

    Reparasjoner innen den enkelte seksjon utføres etter eiers regning.

Styret i Toftes gate 48 Sameie

Loftsgt 4 8.

357/1894.

Vaningshus.

O. D. J.-No. 337. 94.
5 Bil. +2.

2301/94 = 2345/94 = 582/95 = 575/95

Anmeldelse 4 Tegninger.
13/9 18 Skriftlig Tegning

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 48 Tøyen Gade.

Indleveret 17de Oktober 1894. Attesteret 31 December 1894.

BYGNINGSKOMMISSIONEN 73/95 KRISTIANIA

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring.

Christiania, den 18de Oktober 1894.

A Blom

583/94 KRISTIANIA

Intet at bemerke
d. 19/10 1894.

Theodor Gallis.

Oversendes den anvendte Situationsplan!
De i Sagen her at bemerke ved Planen fremtræder den approberte. Trapperum a og B er ildfaste, medens C er af Træ.

KRISTIANIA 494/94 BYGNINGSKOMMISSION

Christiania den 20 Oktober 1894
A Blom

Oversendes Hr. stadskonduktøren.
Intet at bemerke ved projektet.
Kristiania 22 okt. 1894
O Dentzer

STADSINGENIØRENS KONTOR 1353. 94

Sendes Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paakrævede Bestemmelser
Christiania 23de Oktober 1894
G Bull

1353.

Tilbagesendes Hr. Stadskondukteren, idet de i Byggningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser overholdes.

Chra. Stadsingeniørkontor, 27 Oktober 1894.

C. L. Andersen

Ameyer

2345/94

Approberes med Henvisning til Stadsingeniørens Bestemmelser

Christiania 27de Oktober 1894

G. Bull

Overrundes Hr Kondukteren i Anledning af Andragende af 13 d. M. om Tilladelse til at anbringe et Hjørnetaarn som i Tegning vist. Facaden er 15 Juni lang, Taarnet 3.8 m.

Christiania den 15 de Marts 1895

P. Lauer

532/95

Sendes den ærede Byggningskommission idet Andragendet foreslaaes imødekommet paa Betingelse af at Paabyggningen tækkes tat med Metal.-

Christiania 18 de Marts 1895

G. Bull

Bdr 20/3 14.3

675
95

Bygnings kommissionen har tilladt det ansøgte
naa Paabygningen gives lat Metal tækning.

Christiania 21de Marts 1895.

C. J. Buch

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

D.B. Heyerdahl v/Adv. K.Grimstad Wes
Thv. Meyersgt. 32

0555 OSLO

Berg, Kåre
Steinbakken 3 B

2750 GRAN

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
910100059	92/307998	Jan O. Davidsen	19. juni 1992

Arbeidssted : 228/0544 Toftes gate 48
Byggherre : D.B. Heyerdahl v/Adv. K.Grimstad W, Thv. Meyersgt. 32, 0555 OSLO
Arbeidets art: SAMSL.LEIL.1.ETG. SAMT INNR.BAD OG W.C.I 2.3.4.ETG. - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten viser til ansvarshavendes erklæring datert 16. mars 1992, om at ombyggingsarbeidene er ferdig etter forutsetningene for godkjennelsen.

På dette grunnlag utstedes ferdigattesten.

Vi beklager den lange saksbehandlingstiden.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

O. t. J.-No. 357 94.
5 Bil. + 2.

2301/94 = 2345/97 = 582/95 = 575/95

Anmeldelse
4 Tegninger.
13/3 95 Skriftl. Tegning

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 48 Sofies Gade.

Indleveret 1ste Oktober 1894. Attesteret 31 Decemder 1894.

BYGNINGSKOMMISSIONEN 13/95 KRISTIANIA

Overendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring.

Christiania, den 18de Oktober 1894.

F Krieger

BYGNINGSKOMMISSIONEN 583/94 KRISTIANIA

Intet at bemerke
d. 19/10 1894.
Theodor Gallis

Overendes den anvendte Situationsplan.
Da i Sagen intet har at bemerke med Hensyn til den approberte Trappens a og B er indtegnet, medens C er af Træ.

Kristiania den 20 Oktober 1894
F Krieger

BYGNINGSKOMMISSIONEN 494/94 KRISTIANIA

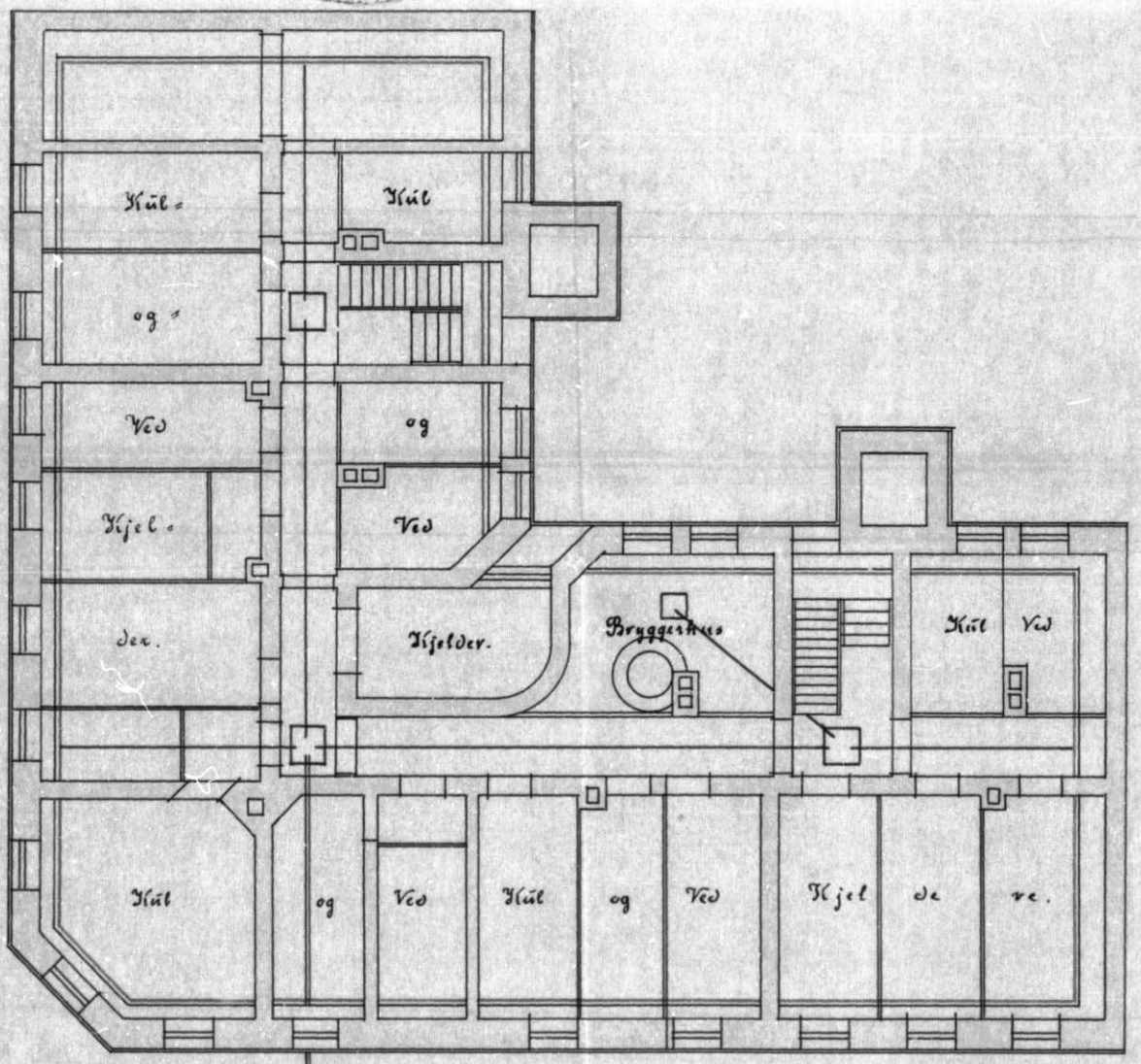
Overendes Hr. stadskonduktøren.
Intet at bemerke med privetene
Kristiania 22 Oct. 1894
P Deutzer

BYGNINGSKOMMISSIONEN 1353. 94 D.

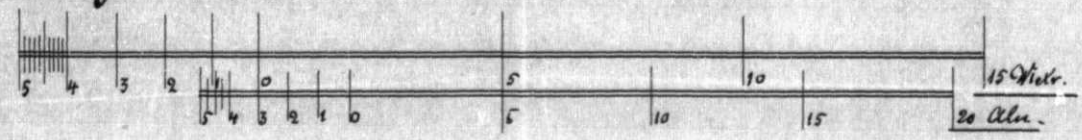
Sendes Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paaledede Bestemmelser
Kristiania 23de Oktober 1894
G Bull

B.D.J. 357.94.
2301 94
1353.94. I
KRISTIANIA U ARCHIVE
NEDFOTOGRAFERT. 19 X

48. Toftesgade.



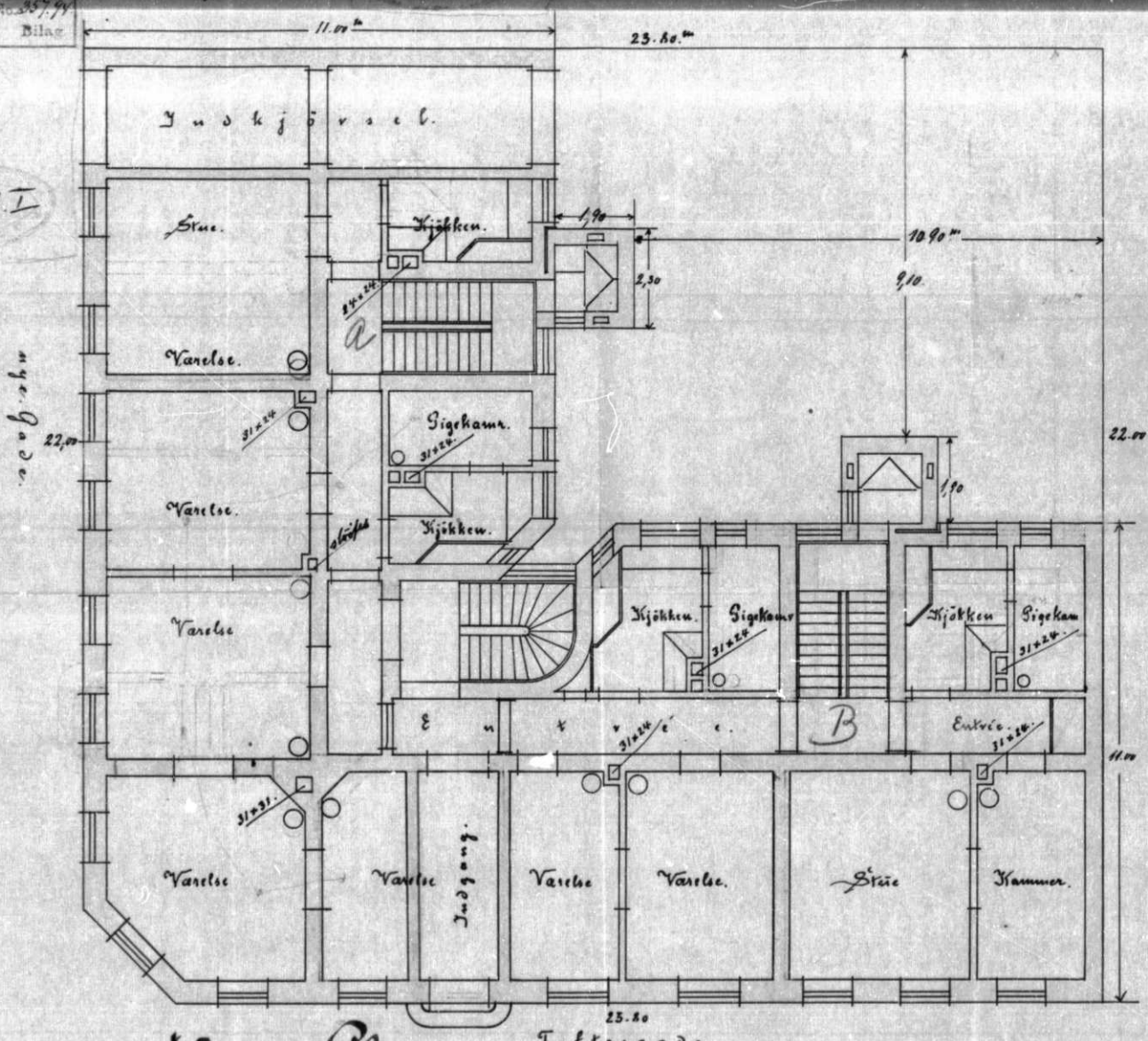
Kjelderplan.



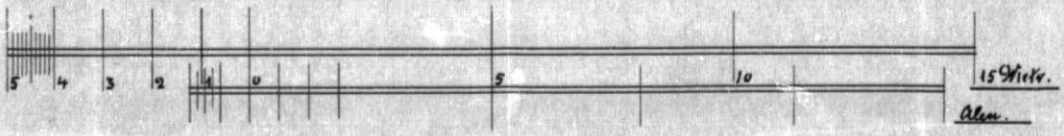
48. Toftesgade.

NEDFOTOGRAFERT 19 X

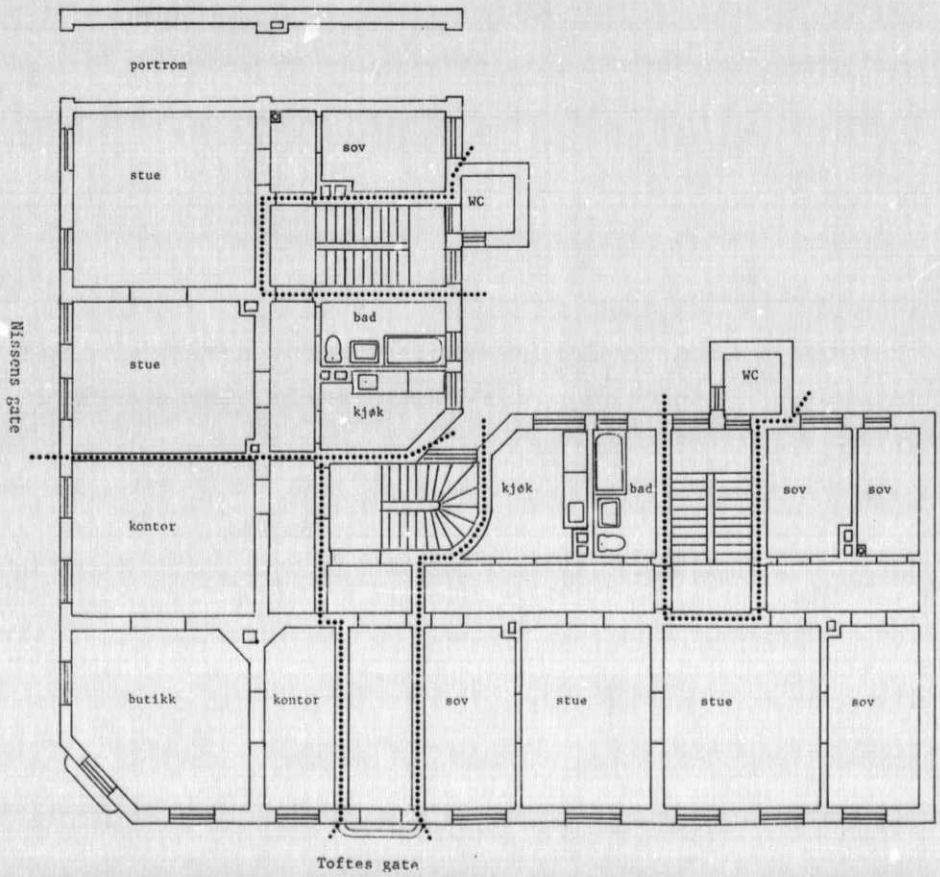
D.D.J. No. 957.94
Bilag
2301/94
1353.94 I



1st Etagé's Plan.



Alen.



TOFTES GATE 48

Plan 1. etasje - etter

Dato: 3.1.1991 mål: 1:100

Sivilingeniør Reidar Agdestein A/S
Tel.: 550711 Oslo

TINGLYST
DAGBOKNR.: 72263
21 OKT 2004
OSLO SKIFTERETT

Returneres til
Advokat Tom Stavnes
Tullins gate 6
0166 OSLO

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

Begjæring[1] om:
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	228	544		17-20

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
983 975 534	Boligsameiet Toftes gate 48	1/1

Doknr: 72263 Tinglyst: 21.10.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tom Stavnes Advokat Tullinsgt. 6, 0166 Oslo

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	46		13	B	90		25				37				49			
2	N	63		14	B	82		26				38				50			
3	B	109		15	B	55		27				39				51			
4	B	57		16	B	46		28				40				52			
5	B	90		17	B	58		29				41				53			
6	B	82		18	B	78		30				42				54			
7	B	55		19	B	62		31				43				55			
8	B	57		20	B	52		32				44				56			
9	B	90		21				33				45				57			
10	B	82		22				34				46				58			
11	B	55		23				35				47				59			
12	B	57		24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 1366 = nevner: 1366

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Tidligere fellesareal, loftet i eiendommen, er i sin helhet innredet med 4 leiligheter, og gitt snr. 17,18,19 og 20.

SignForm 05/2001

Dato	Partenes underskrift
17.9.04	
23.9.04	
28.9.04	

MOTTATT
29 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 17.9	JAN Ø. HELGESEN	
Oslo, 23.9	SOLVEIG F. BUGGE	
Oslo, 28/9-0	TOM STAVNES	

Rett kopi bekreftes

Tom Stavnes
Advokat
Tullinsgt. 6, 0166 Oslo

MOTTATT
2 9 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
17.9.04 OSLO, 23.9.04 28.9.04	Solveig Fløgstad Jan Helgesen Tom Stavnes

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
228	544	17-20		Oslo **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Oslo 18/10-04	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

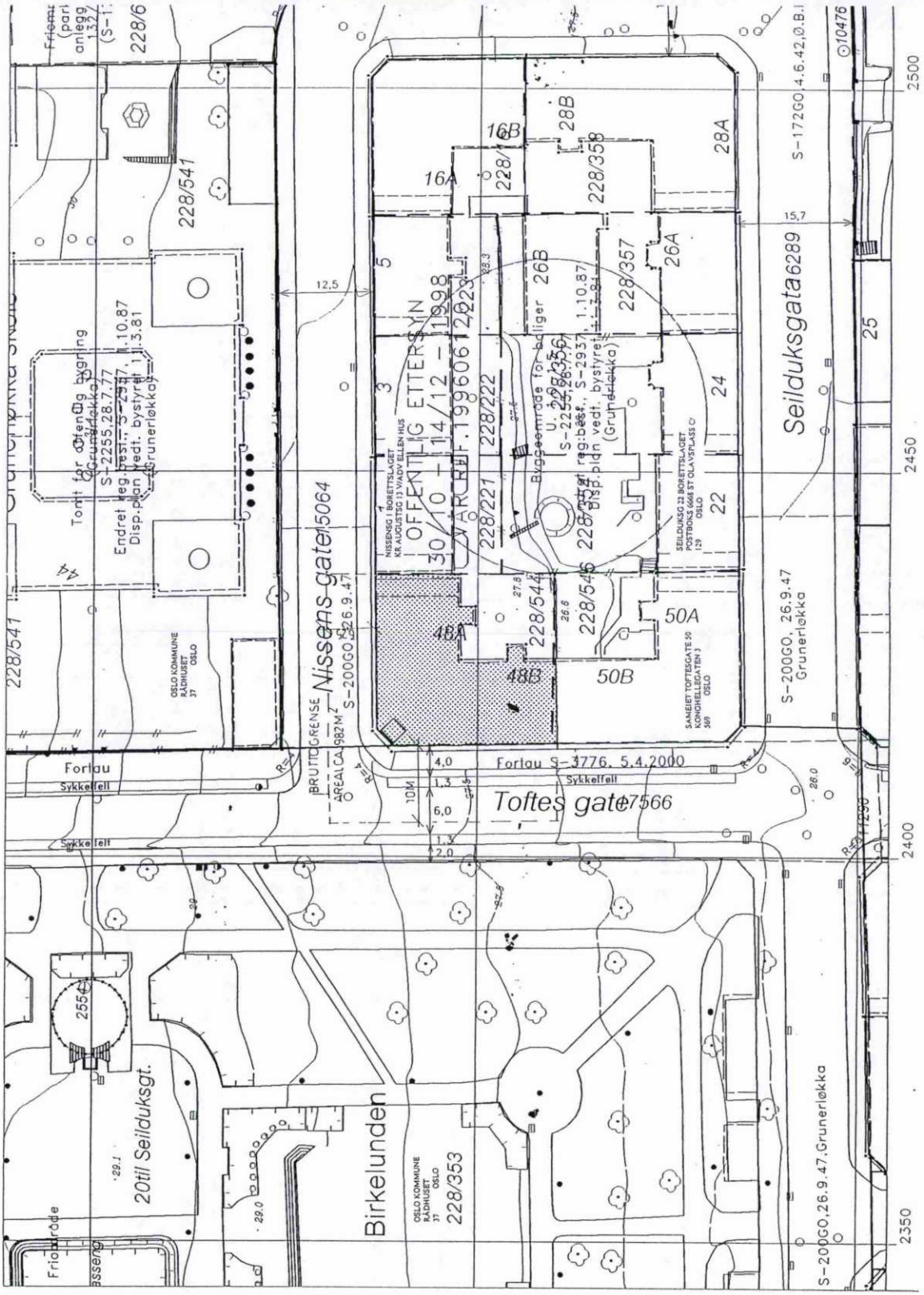
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Rett kopi bekreftes
Tom Stavnes
Tom Stavnes
Advokat
Tullinsgt. 6, 0166 Oslo

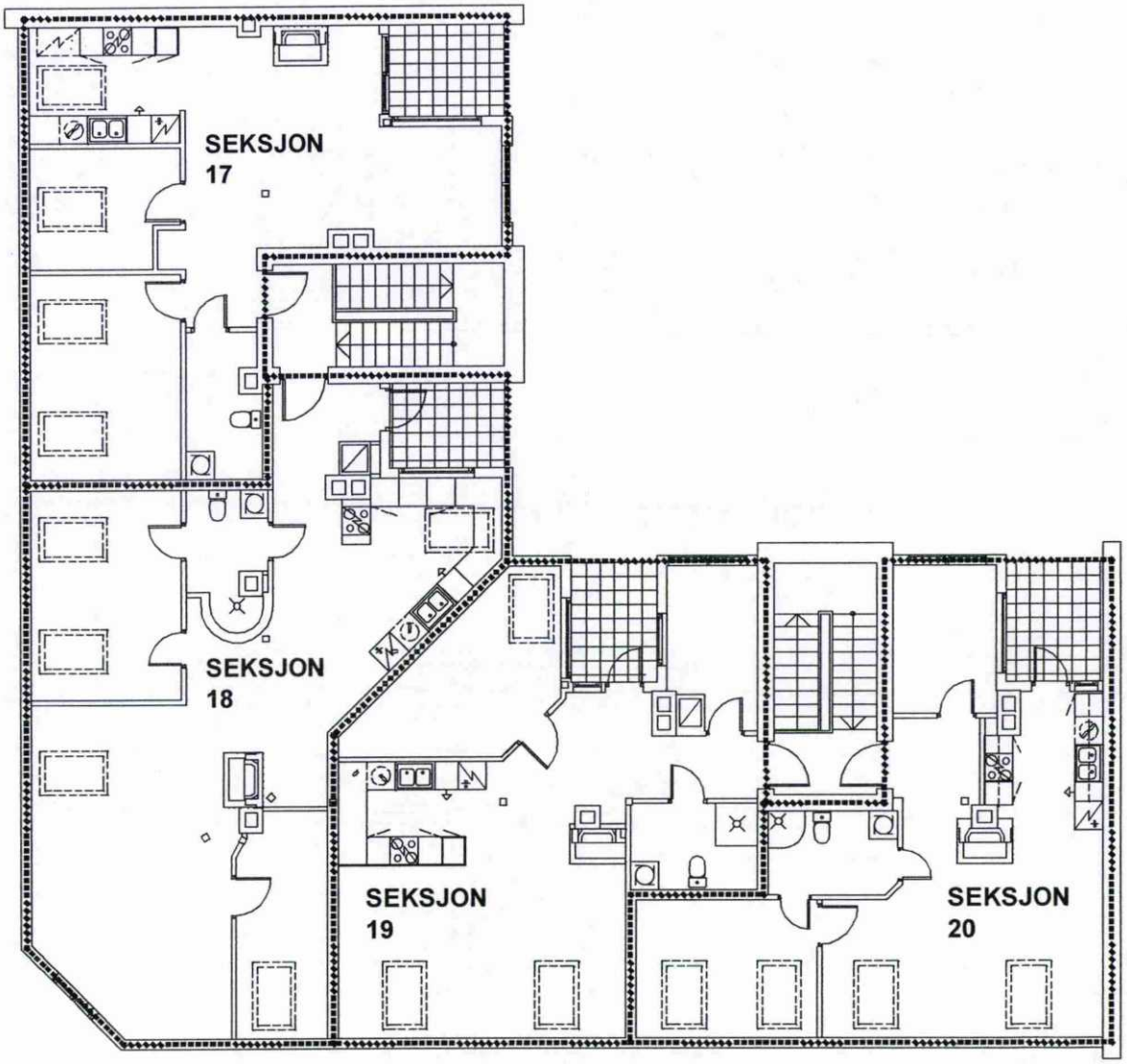
Dato	Partenes underskrift
17.9.04 23.9.04 28.9.04	Jan Helgesen Solveig Fløgstad Tom Stavnes

MOTTATT
2 9 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
2 9 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
2 9 SEPT. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Boligsameiet Toftesgate 48

AVTALE

1. Bakgrunn for avtalen

Boligsameiet Toftesgate 48 ble etablert ved seksjonering våren 1996. Sameiet omfatter eiendommen gnr. 228, bnr. 544 i Oslo og består av 14 boligseksjoner og 1 forretningsseksjon (snr. 2). Kjeller- og loftsareal er fellesareal.

Foranledningen for avtalen er at eier av snr. 1, Mette og Ivar Isaksen, har bedt Sameiet om samtykke til å innrede baderom i boden som befinner seg under seksjonen.

Seksjonene i 1. etasje, snr. 1, 2 og 3, ligger over kjellerarealet. I kjelleren er det tilstrekkelig med boder og det kan være hensiktsmessig for seksjonene å la innlemme bodareal i kjeller som del av seksjonen.

På et senere tidspunkt kan det være aktuelt for eier av så vel snr. 2 som snr. 3 å få en tilsvarende ordning med Sameiet.

Siktemålet med nærværende avtale er å regulere situasjonen når en av de ovenfor nevnte seksjonseiere vil gjennomføre en innlemmelse av fellesareal som nevnt i sin seksjon.

2. Vederlag

Når kjellerareal varig knyttes til en bestemt seksjon, innebærer dette en overføring fra Sameiet av en del av fellesarealet til eksklusiv bruk for en bestemt seksjon. Den seksjonseier som således ønsker å innlemme slikt fellesareal, må svare vederlag for overtagelsen.

I mangel av enighet om vederlagets størrelse kan hver av partene kreve vederlaget fastsatt ved takst.

I mangel av enighet om hvilken takstmann som skal fastsette verdien, har Sameiet og seksjonseieren rett til å oppnevne hver sin takstmann, og disse oppnevner i tilfelle en oppmann, dersom de ikke blir enige om verdifastsettelsen.

Taksten betales av den seksjonseier som ønsker å overta fellesareal som nevnt (tiltakshaver).

3. Reseksjonering

Ved innlemmelse av fellesareal (tilleggsdel) til seksjonen (hoveddel), blir hoveddelen endret og styret må da besørge reseksjonering.

Slik reseksjonering gjennomføres så snart som mulig, men etter gjeldende regler kan den ikke gjennomføres før ombygging (innlemmelsen) er gjennomført.

Hver seksjon er forpliktet til å medvirke til beslutning om reseksjonering.

Tiltakshaver betaler omkostningene med reseksjoneringen.

E.C.E

J.R.W

4. Forholdet til Plan- og bygningsetaten
Tiltakshaver må bemanne den nødvendige prosjektorganisasjon for tiltaket og forplikter seg til å gjennomføre byggearbeidene i henhold til plan- og bygningslovens regler og tilhørende forskrifter.

Som betingelse for gjennomføring av arbeidene, kan Sameiets styre kreve fremlagt den dokumentasjon som styret finner nødvendig, herunder kopi av søknadspapirer, kravspesifikasjoner for utførelsen av de arbeider som skal gjennomføres, beregninger som måtte være nødvendige og tegninger.

Styret kan nekte tiltaket dersom dette skulle medføre installasjoner eller innretninger som vil føre til varig ulempe for noen seksjonseier.

5. Gjennomføring av byggearbeidene
Når arbeidene skal gjennomføres, må tiltakshaver gi Sameiets styre rimelig varsel slik at seksjonseierne kan holdes løpende orientert om det arbeid som skal utføres. Arbeidene forutsettes gjennomført uten unødig ulempe eller sjenanse for Sameiet.

6. Ansvar for gjennomføring av omsøkte arbeider
Tiltakshaver er alene ansvarlig for ethvert arbeid og enhver kostnad, direkte og indirekte, som følge av søknaden om tillatelse for tiltaket og gjennomføringen av dette, herunder oppfyllelse av pålegg som måtte bli gitt i anledning tiltaket, jfr. dog pkt. 8 nedenfor.

Sameiet kan kreve at tiltakshaver stiller tilfredsstillende sikkerhet for at tiltaket blir gjennomført.

7. Ansvar for skader
Tiltakshaver er alene ansvarlig for skader som byggearbeidene/det omsøkte tiltak måtte medføre på bygning, bygningsdeler eller teknisk anlegg eller lignende.

Sameiet kan kreve at tiltakshaver stiller tilfredsstillende sikkerhet for mulig ansvar som nevnt.

8. Offentlige pålegg som følge av tiltakshaver søknad
Ved søknad om tillatelse til arbeider som omhandlet i nærværende avtale, vil bygningsmyndighetene kunne kreve at det gjennomføres tiltak andre steder i gården som måtte være påkrevet for å bringe eiendommen eller deler av denne i forskriftsmessig stand, for eksempel branntiltak. Det vises til telefaks av 25.10.2000 fra Arkitektene AS v/arkitekt Espen Eskeland med vedlegg, som følger som bilag til nærværende avtale.

Dersom slike pålegg blir gitt, er det Sameiet som må bekoste slike tiltak. Dette gjelder likevel ikke kostnader til eventuell særskilt rømningsvei som måtte bli pålagt å anlegge i forbindelse med tiltaket.

9. Fellesutgifter m.m.
Ved reseksjoneringen gjøres tiltakshavers hoveddel større enn tidligere, og andel fellesutgifter for tiltakshavers seksjon blir å øke tilsvarende.

ECE

T.A.W. AS

DS

Tiltakshaver må også betale tillegget, dersom eiendommens forsikringspremie øker på grunn av tiltaket.

10. Registrering

Denne avtale skal binde ikke bare nåværende sameiere men også senere seksjonseiere. Avtalen blir derfor å registrere. Boligsameiet registreres i Foretaksregisteret og bestemmelsene i nærværende avtale inntas som del av Sameiets vedtekter. Hver seksjonseier forplikter seg til å medvirke til nødvendig vedtektsendring.

Avtalen er enstemmig vedtatt av samtlige seksjonseiere og undertegnet i Sameiermøte idag.

Det originale eksemplar av avtalen oppbevares av Sameiets forretningsfører. Sistnevnte distribuerer en bekreftet kopi av avtalen til hver seksjonseier.

Oslo, 8. januar 2001

snr. 1 snr. 2 snr. 3

snr. 4 snr. 5 snr. 6

snr. 7 snr. 8 snr. 9

snr. 10 snr. 11 snr. 12

snr. 13 snr. 14 snr. 15

arkitekteneas
arkitekt mnal npa espen eskeland
bogstadv. 7a2 0355 oslo
telefon +(47) 22 60 78 78
telefax +(47) 22 60 11 22
e-post arkleske@online.no
bankgiro 1600.49.55203
postgiro 0803.23.17899
org.nr. no 910 242 598 mva

Adv. Tom Stavnes

TELEFAX 22 98 21 21

dato: 25.10.00
vår ref.: tft13.001
EE/

Vedr.: Gnr. 228/bnr. 544, seksjon nr. 1 – Toftes gt. 48
Innredning av baderom i kjeller.

Vi viser til Deres ekspedisjon av i dag og til vår senere telefonsamtale.

Det planlagte baderommet i kjelleren under seksjon nr. 1 er uten tvil søknadspliktig efter plan- og bygningsloven. Søknadsplikten omfatter så vel de bygningsmessige arbeidene som de tekniske installasjonene og bruksendringen fra boder til boligformål. Tiltaket vil ventelig være avhengig av én eller flere dispensasjoner og vil neppe kunne behandles efter særbestemmelsene for "enkle tiltak".

Vi er ikke kjent med grunnforholdene på stedet eller med bygningens fundamentering eller utførelse for øvrig. Vi er derfor ikke i stand til å vurdere hvorvidt en lokal senkning av kjellergulvet vil kunne medføre setningsskader eller en skadelig senkning av grunnvannstanden.

Tiltaket vil imidlertid kunne utløse en rekke branntekniske krav. Nedenfor er nevnt enkelte forhold som har vært aktuelle i tilsvarende byggesaker:

- Samtlige vegger rundt baderommet vil måtte utføres som branncellebegrensende vegger. Tilsvarende krav vil gjelde alle gjennomføringer mot tilstøtende arealer.
- Baderommet vil inngå i leilighetens hoveddel. Den eksisterende kjellergangen og trappen vil ventelig måtte tjene som rømningsvei. Gangen og trappen vil i tilfelle måtte rustes opp til en egen branncelle med branncellebegrensende vegger og dører mot bodene. I den forbindelse vil det lett fremkomme krav om utbedring av eksisterende gjennomføringer også i bjelkelaget eller omlegging av bestående installasjoner.
- Murgårder som i Toftes gt. 48 vil svært sjelden oppfylle gjeldende brannforskrifter. Ethvert søknadspliktig tiltak i en slik eiendom kan utløse krav om brannteknisk eller annen opprusting også i arealer som ikke omfattes av søknaden. Aktuelle krav er utskifting av samtlige trapperomsdører til nye i brannklassifisert utførelse, brannsikring av trappeløp og installasjon av brannvarslingsanlegg.
- Baderom i kjelleren gjør kjelleren til en "tellende etasje" efter plan- og bygningsloven. Forholdet kan medføre at bygningen må settes i en høyere brannklasse enn tidligere og kan utløse særlige brannkrav.

- En eventuell rammetillatelse efter plan- og bygningsloven gir ikke sikkerhet mot senere myndighetskrav. Ansvaret for de branntekniske løsningene påligger ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende for tiltaket. Løsningene blir sjelden forhåndsvurdert av myndighetene og deres eventuelle senere krav er ofte skjønnsmessige.

Baderommet reiser også enkelte ventilasjonstekniske problemstillinger. Rommet skal forskriftsmessig luftes til over tak. Det må i den forbindelse påses at avtrekk ikke anordnes på en måte som kan forstyrre avtrekksforholdene i overliggende leiligheter eller røkløp.

Våre kommentarer ovenfor er rent generelle og er gitt uten kjennskap til den aktuelle eiendommen. Vi håper likevel å ha pekt på enkelte forhold som kan være av betydning.

Med vennlig hilsen

arkitekteneas

arkitekt mnal nlla espen eskeland

Espen Eskeland

C:\wrd\div\tft13001.sta

VEILEDNING FOR TILTAKSHAVER/SØKER INNREDNING AV LEILIGHETER PÅ LOFT OG KJELLER I MURBYGNING

72-0!

Søknadsplikt og type søknad
Innredning av loft og kjeller til bolig eller annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 93 pkt a, b og c. Søknaden skal dokumenteres i samsvar med krav i plan- og bygningsloven med forskrifter og forestås av en ansvarlig søker som skal godkjennes av kommunen.

Søknader om tillatelse kan deles i søknad om rammetillatelse og senere søknad om igangsettingstillatelse eller sendes inn som en komplett søknad om tiltak. Søknad om igangsettingstillatlese innebærer at alle ansvarlig parter er identifisert. Bl.a. skal ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelsen være bestemt. Søknad om ansvarsrett for alle ansvarlige foretak skal følge søknaden (jfr. SAK §§ 12-15). All prosjektering er sluttført og kontroll av denne skal være erklært utført i hht kontrollplan.

Ansvarlig søkers oppgaver og rolle
Ansvarlig søker har ansvaret for at søknaden viser at tiltaket er planlagt slik at det tilfredsstiller alle krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det er ansvarlig søker som skal forestå innsending av all dokumentasjon vedrørende søknaden til kommunen og sikre at dokumentasjonen er i samsvar med krav i lov, forskrift og eventuelle kommunale bestemmelser og vedtak. Konferer også vår veileder vedrørende krav til dokumentasjon, håndblad 72-0590, samt NBI anvisning 33.

Generelt
Loft og kjeller i eksisterende murbygninger kan innredes til beboelse dersom forholdene ligger til rette for det. Imidlertid er det visse forhold som må imøtekommes:

Varsling av leieboere
I tillegg kreves også at leieboerne i gården blir varslet om utbyggingen av loftet. Det er bare for privateide leiegårder det skal dokumenteres at leieboerne er varslet. Slik dokumentasjon er som regel ikke nødvendig i bygninger med borettslag og selveierleiligheter.
Dersom arbeidet innebærer at leilighet(er) må fravikes, skal berørte leieboer(e) varsles og dokumentasjon på at slikt varsel er gitt sendes sammen med søknaden.
Plan- og bygningsetaten skal stille krav om at berørt(e) leieboer(e) skaffes tilfredsstillende erstattningsbolig. Jfr. pbl § 91 a pkt d.

Boder
Hver leilighet skal ha min.5 m2 sportsbod og min.3 m2 klesbod. Bodene skal en slik høyde og form at de er egnet til formålet, samt være hensiktsmessig plassert i forhold til den leilighet den hører til.
For krav til boder kfr. pbl § 76, samt Teknisk forskrift § 10-34.

Vaske- og tørkemuligheter
Det må redegjøres for de eksisterende og de nye leilighetenes muligheter for vask og tørk av tøy.

Heis
Dersom hovedinngang til loftsleilighet legges over 4 etg. og det er inngang til flere enn 12 leiligheter stilles det krav til heis.

Fasade
Det legges stor vekt på utforming av fasadene. Store sammenhengende takoppbygg, og oppløft av hele taket, tillates vanligvis ikke. Alle nye loftsleiligheter må ha minst ett vertikalstående vindu, som fortrinnsvis bør legges til stue/oppholdsrom. Dette kan i enkelte tilfeller kombineres med terrasse mot indre gård. Ved utbygging på hemsplan tillates kun beskjedne inngrep i fasaden.

VEILEDNING FOR TILTAKSHAVER/SØKER INNREDNING AV LEILIGHETER PÅ LOFT OG KJELLER I MURBYGNING

72-0566

Utomhusplan

I forbindelse med utbyggingen av loftet kreves det at gårdsplassen blir opparbeidet til felles oppholdsareal for beboerne av gården. Parkering av biler på gårdsplassen tillates ikke.

Branntekniske forhold

Følgende retningslinjer gjelder for innredning av leilighet på loft og kjeller og for rehabilitering i murgårder med etasjeskille av tre.

Loftsleilighetene og bygningene søkes på denne måten utført og rustet opp tilnærmet til den personsikkerhets nivå brannbestemmelsene i Teknisk forskrift (TEK) tilsier. Tiltaket går vesentlig ut på å gi beboerne tidlig varsel ved brann, å hindre brann- og røykspredning samt sikre rømningsveiene.

Bestående mønehøyde skal tilnærmet beholdes. Den skal ikke heves for å gi plass til ny etasje, men hems kan legges inn med de begrensninger som da gjelder. Se pkt.10.

1. Arker eller liknende skal ha avstand på minst 2 meter fra brannvegg. For arker mellom 2 og 4 meter fra brannvegg skal eksponert vegg være minimum EI 60 med ubrennbar kledning. Vinduer i rømningstrapp nærmere innvendig hjørne enn 5 meter skal være E 30 i fast ramme. (Gjelder der det er vinduer på begge sider i innvendig hjørne). Avstand mellom arker i forskjellige brannceller skal være 8 meter, dersom avstanden er <8 meter skal konstruksjonen være - EI 60.

2. Rømningsvindu i takflaten kan tillates hvis en benytter 78 x 140 som minste rømningsvindu, der hvor plan- og bygningsetaten bestemmer at mindre vinduer kan tillates, skal de benyttes følgende minimumsmål for vinduer i takflate:

   66 x 118 cm (lysmål 62 x 98 cm)
   78 x 98 cm (lysmål 74 x 78 cm)

   Vinduene må være topphengslet og kunne stå av seg selv med full åpning (minimum 45 grader), vinduene må spesialbestilles.

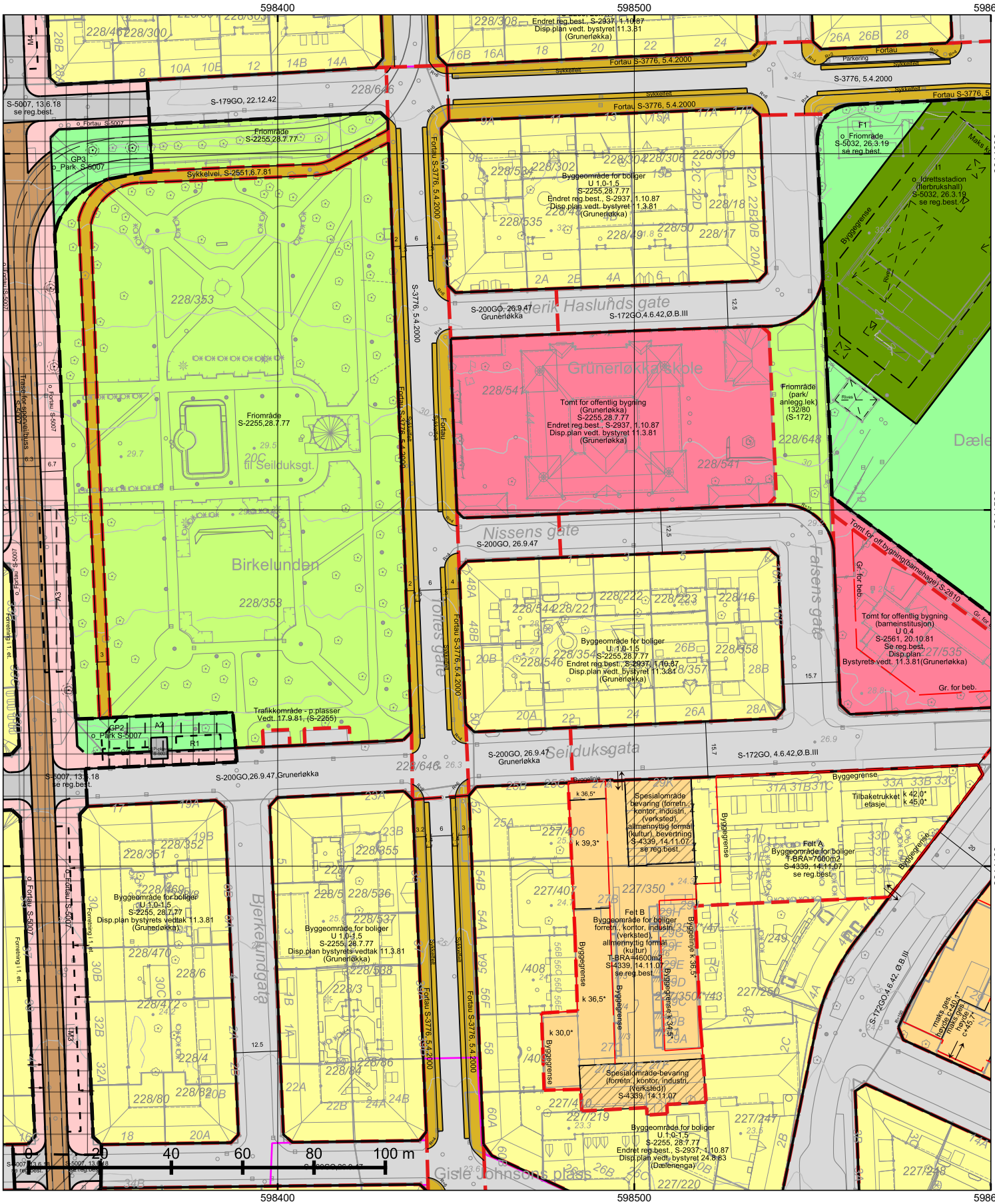
   Rømning via vindu i takflaten forutsetter stigetrinn på takflate og godkjent rømningsstige. For bevaringsverdig bebyggelse kan rømningsstige utelates mot at det monteres rømningsline av en type som kan godkjennes av Brann- og redningsetaten. Krav til stigetrinn i takflaten gjelder også her.

3. Atkomst for feier skal være tilfredsstillende. Eventuelle endringer skal utføres i samråd med distriktets feierseksjon i Brann- og redningsetaten.

4. Branncellebegrensende konstruksjoner skal være minimum EI 60 (røyktett). Alle etasjeskillere må tettes mot (mur-) vegg med brannklassifiserte materialer med mindre annen utførelse som tilfredsstiller den branncellebegrensende funksjon kan dokumenteres. Ved kun loftsinnredninger gjelder kravet om EI 60-skillekonstruksjon ved loftsleiligheten, men forøvrig bare mot trapperom og rømningsvei. Ved branncellebegrensende vegg på kaldtloft må underside av bordtak kles med min. 2 lag 13 mm K1 A-kledning i 120 cm bredde. Eventuelt kan som vindsperre på isolert side benyttes minimum 1 lag 9 mm K1 A.

5. Nye gjennomføringer av kabler, rør og sjakter skal utføres på en slik måte at bygningsdelen branncellebegrensende funksjon opprettholdes. Rør og kabler skal trekkes gjennom plastrør for å hindre elektrisk overslag. Se Teknisk forskrift §7-24 tekniske installasjoner.

© Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156114/ 86530597
Deres ref.:
Adresse: Toftes gate 48
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/544

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
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1430 - Idrettsstadion
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

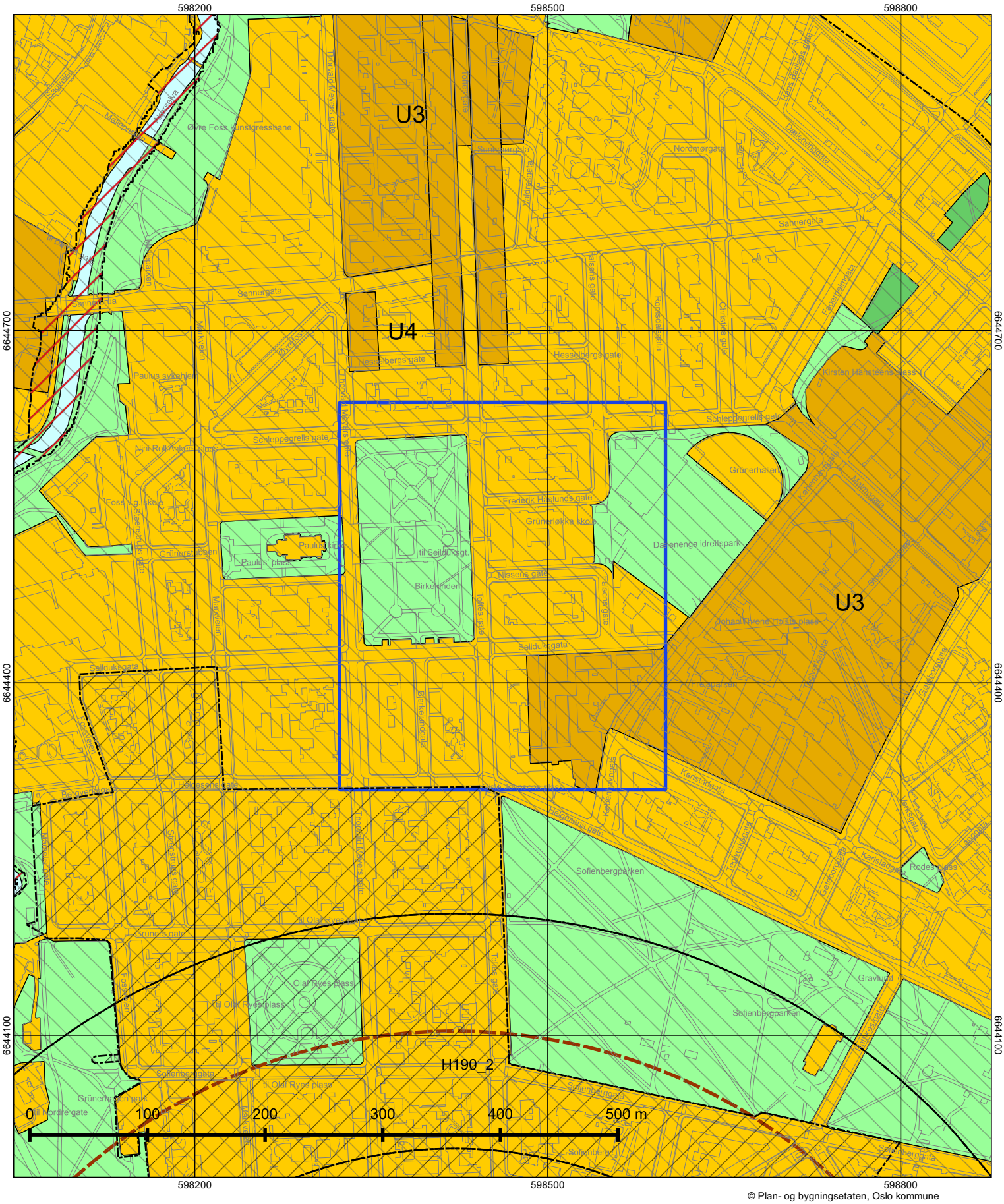
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156114/86530597
Deres ref.:

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam
TOFTES GATE 48A

Dato: 16.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530597
9130923

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 544

Vi viser til bestilling av 20260415 for TOFTES GATE 48A.

GNR. 228 BNR. 544

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.08.1894.

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

524 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

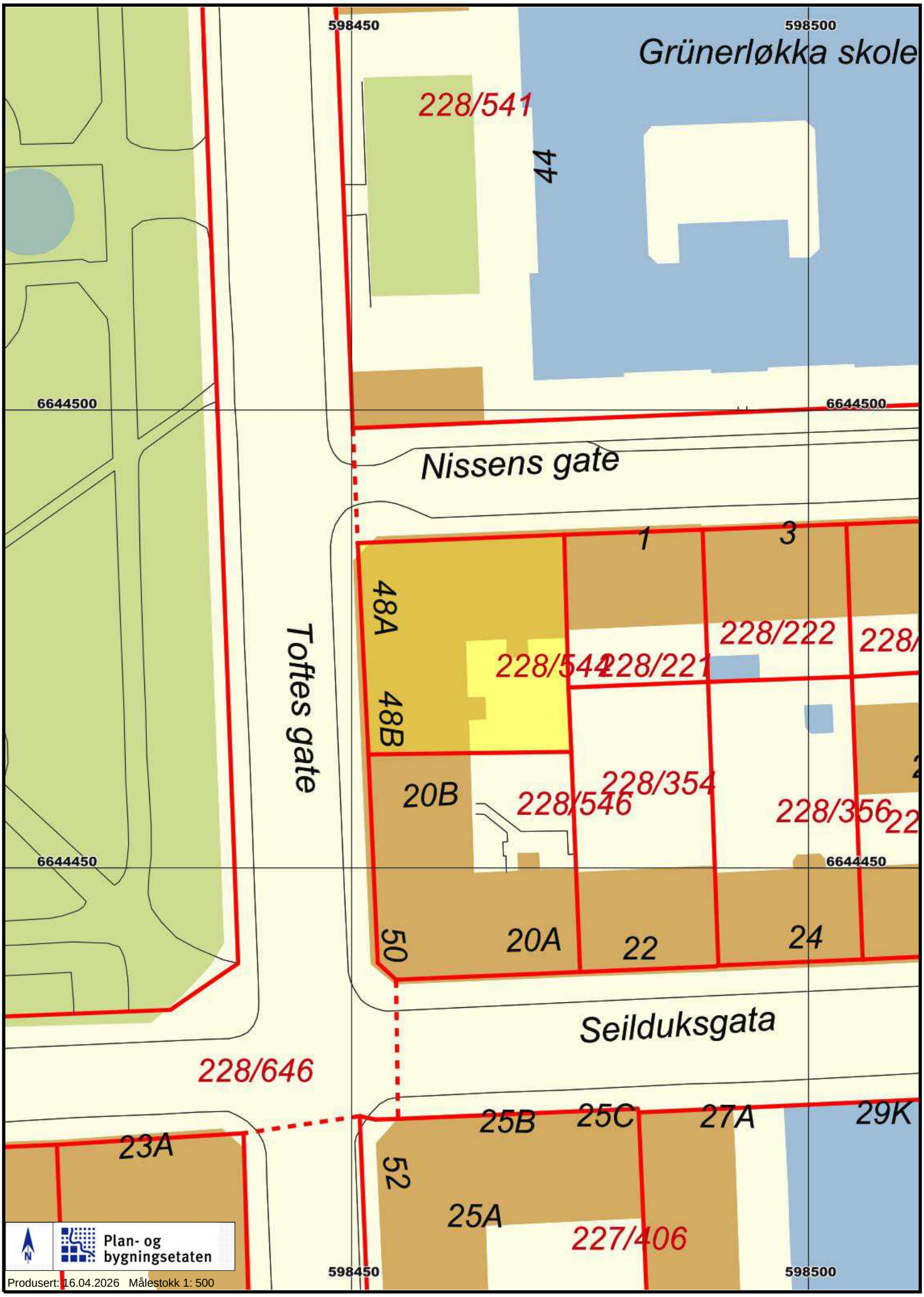
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


598450
598500
Grünerløkka skole
228/541
44
6644500
6644500
Nissens gate
1
3
48A
48B
228/222
228/544
228/221
Toftes gate
20B
228/354
228/546
228/356
6644450
6644450
50
20A
22
24
Seilduksgata
228/646
25B
25C
27A
29K
23A
52
25A
227/406
598450
598500
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.04.2026 Målestokk 1: 500

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-2937,1.10.87 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, 20883, 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.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Toftes gate 48A, 0556 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 544, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260241

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 412 62 653

E-post: ulrik.tandberg.boe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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