PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

TOFTES GATE 47 E

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattester

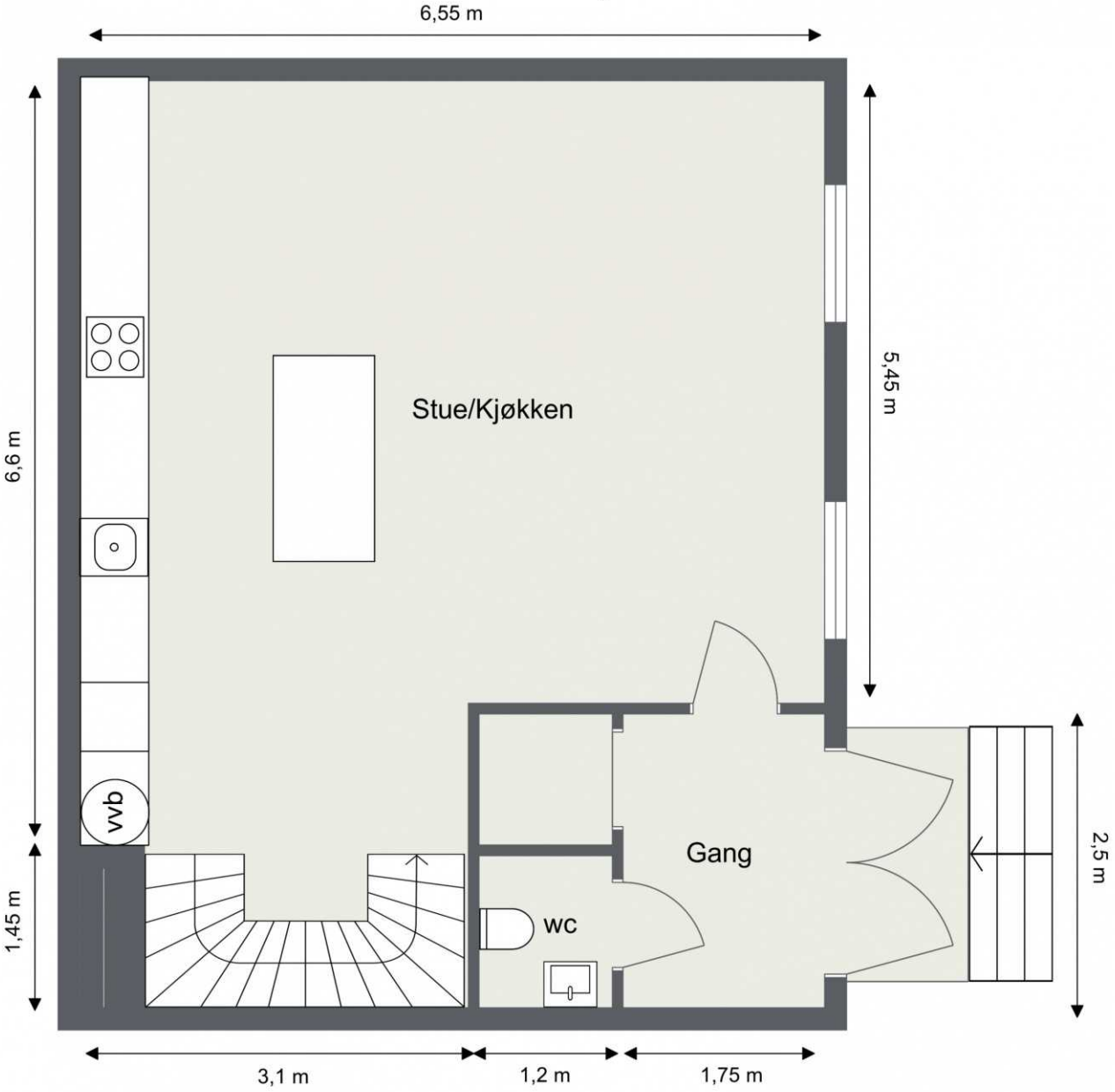
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Toftes gate 47E

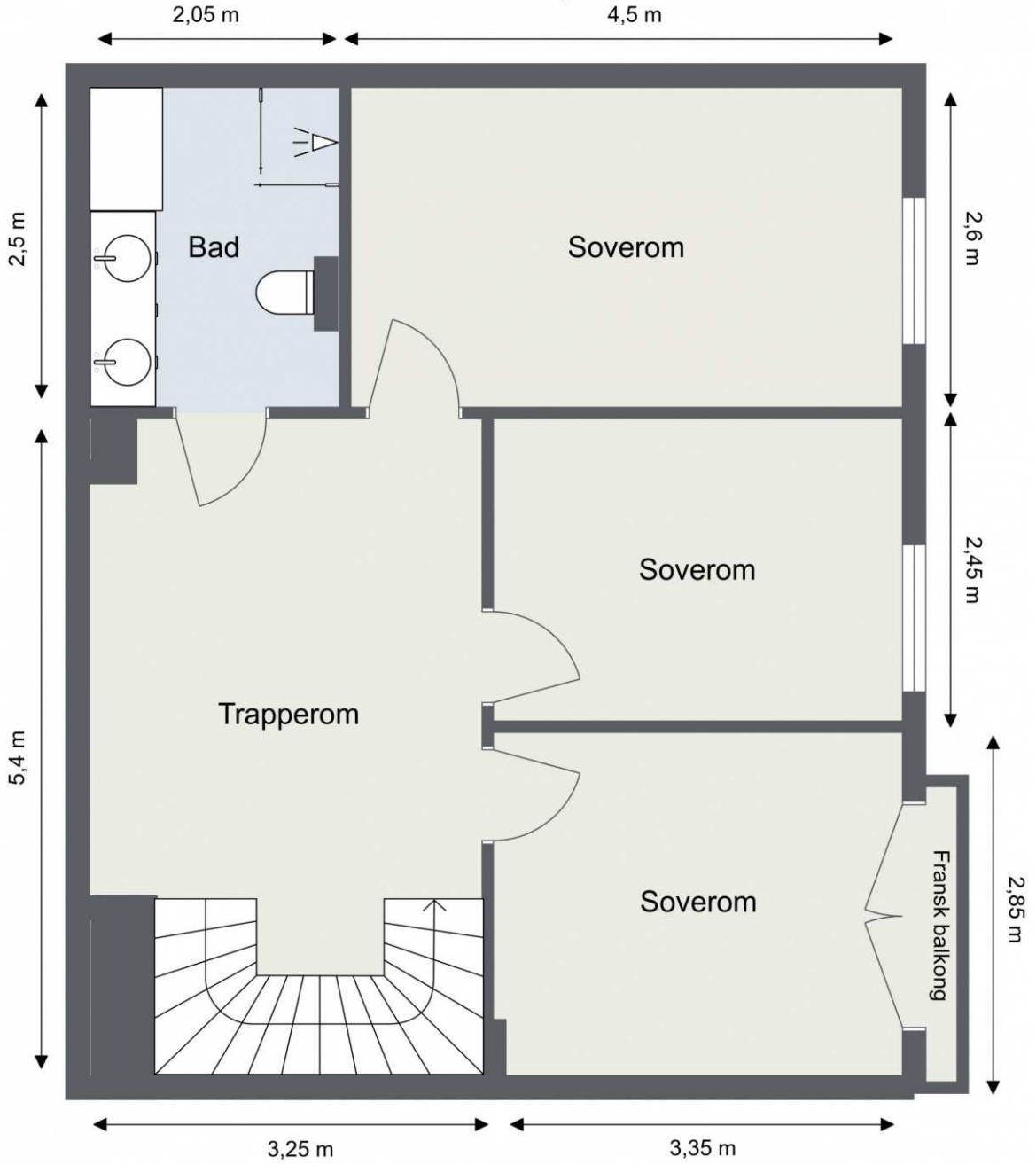
1. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Toftes gate 47E

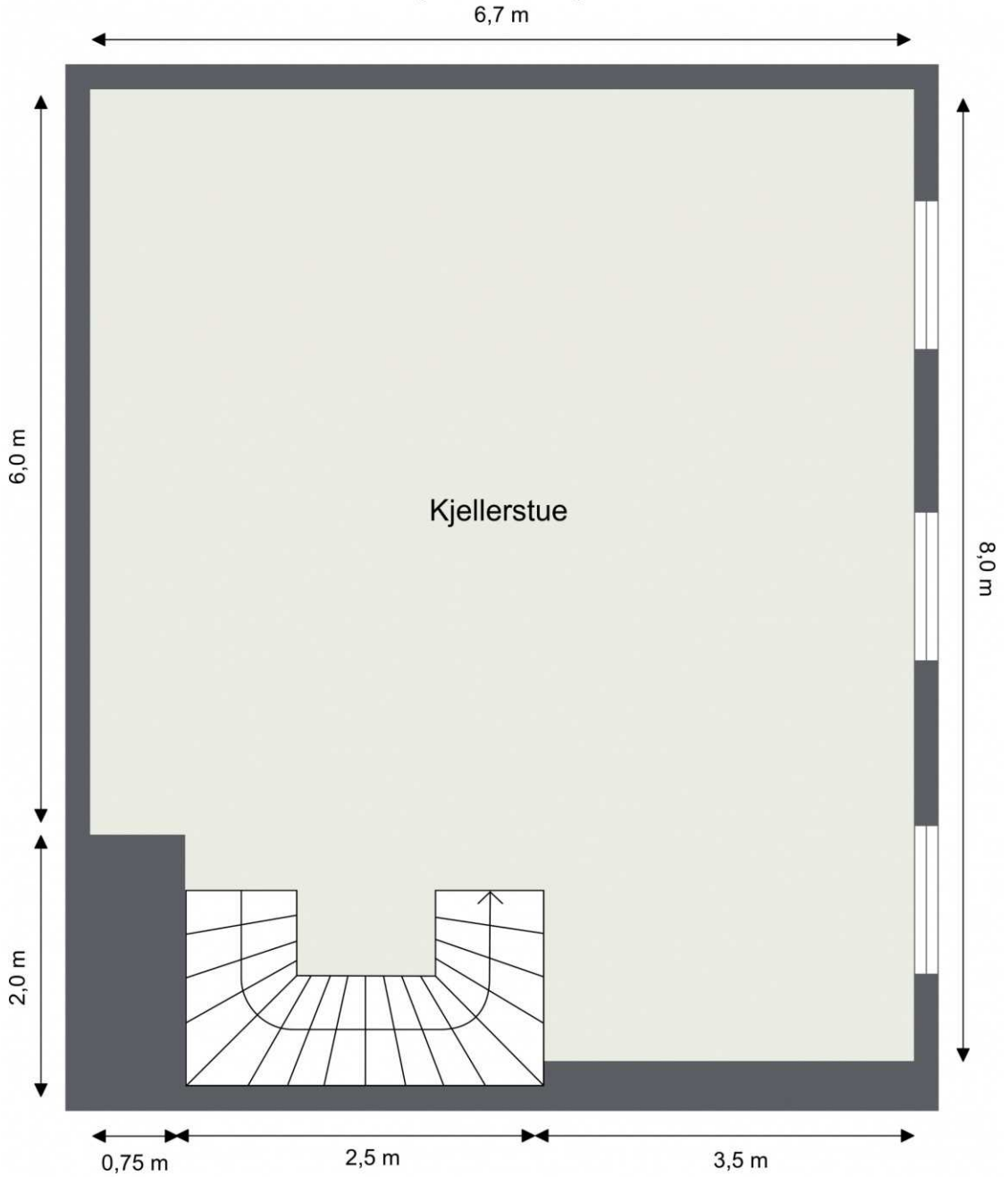
2. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Toftes gate 47E

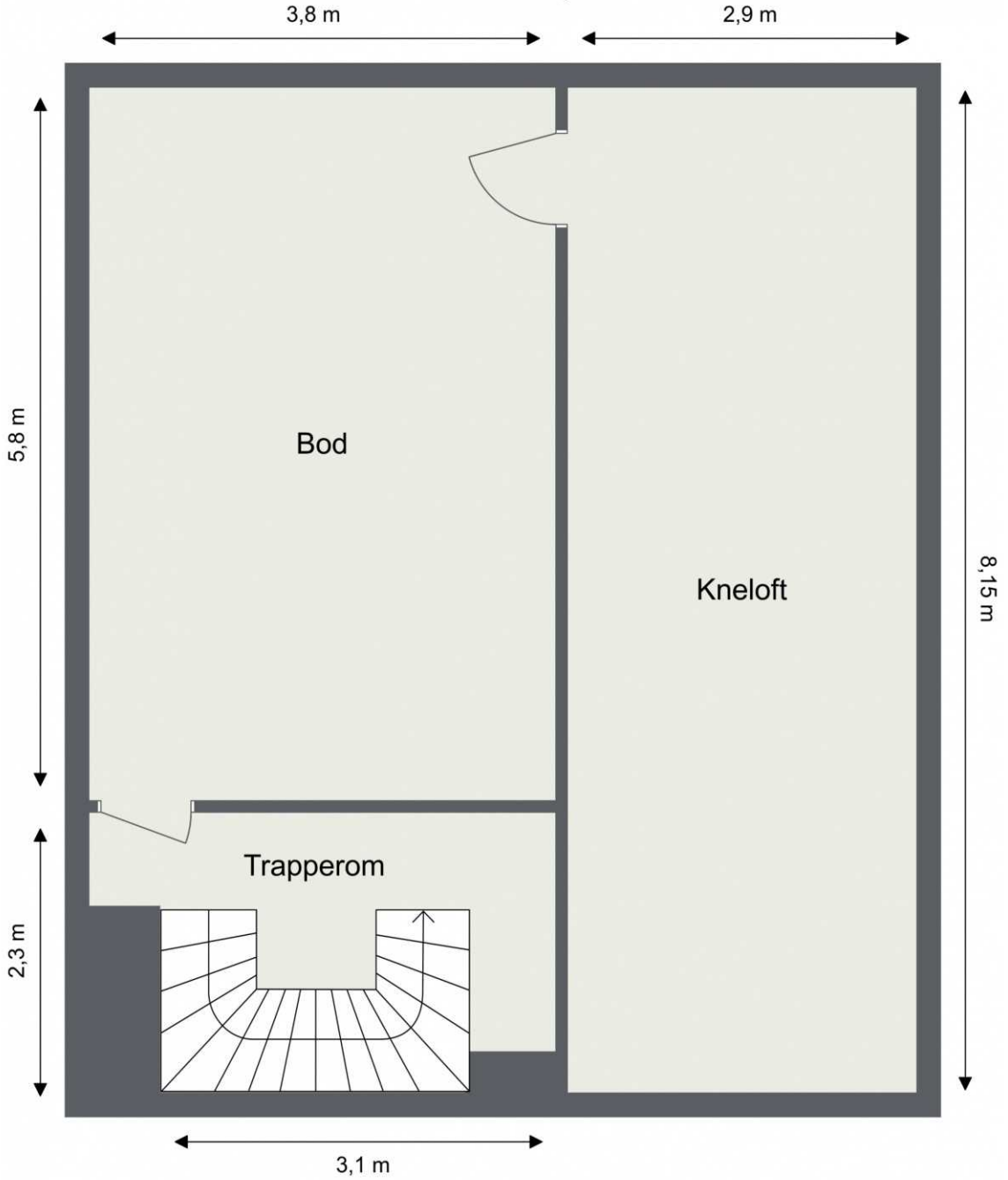
Kjelleretasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Toftes gate 47E

Loftsetasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Tomannsbolig over 4 plan.
Toftes gate 47E
0552 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 01/08/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:228, Bnr: 543
Hjemmelshaver:	Christoffer Andreas Nergård og Bitt Mai Nergård.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	29
Byggeår:	1890.
Tomt:	976 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christoffer Andreas Nergård.
Befaringsdato:	03.07.2025.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Opparbeidet gårdsrom med asfalterte og steinsatte arealer, treplatting og beplantning.
Indre del av bakre gårdsrom er tillagt tomannsboligene med eksklusiv bruksrett.

OM BYGGEMETODEN:

Klassisk bygård bygget i 1890.
Omgjort fra verksteder i 2010 til vertikaldelte tomannsboliger.
Fundamentert på antatt faste, komprimerte maser.
Etablert på såle av treflåter.
Byggegrunnen er ikke kjent ut over dette.
Yttervegger av mur/betong og etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Fasadene er av pusset og malt mur/betong.
Saltak konstruksjon antatt tekket tekket me dtakstein eller takpanner av metall.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår velholdt og med normal bruksslitasje iht alder.
Det bør påberegnes oppgradering av bad og toalettrom innen rimelig tid.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i gulvene ved bad og toalettrom.
Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.
Brannslukningsapparat og røykvarslere i hver etasje.
Lagring: loftsbod.
Parkering: gateparkering.
Dørcalling.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.
Det er fremlagt ferdigattest på bruksendring av kjelleretasjen, datert 09.12.2020.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: fliser på bad, toalettrommet og over kjøkkenbenken.
Øvrige overflater av slette, malte og pussede plate og muroverflater.
Spiler av laminert tre i kjellerstuen.
Høye, profilerte gulvlister i store deler av boligen.
Tak: slette, malte platehimlinger. Innfelt downlights på badet.
Gulv: fliser på bad og toalettrom.
Tregulv ved trapperom og soverom i 2 etasje.
Malt plategulv i trapperom på loftet. Betonggulv i boden.
1 etasje: vinylbelegg i gangen, tregulv i stue/kjøkken.
Vinylbelegg i kjellerstuen og på toalettrom i 1 etasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I regi av borettslaget:
2024 fasade og tak vedlikehold/rehabilitering.
2019 vask/rens av takrenner.
2010 etablert boliger av tidligere verksteder.
I regi av eiere:
2024 - ombygget gangen i 1 etasje.

FELLESKOSTNADER:

Se salgsoppgaven.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etasje	53				53	0
2 etasje	53				53	0
Kjelleretasje	53				53	0
Loftsetasje	20				3	17
SUM BYGNING	179				162	17
SUM BRA	179					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1 etasje: gang, toalettrom og stue med åpent kjøkken.
Kjelleretasje: kjellerstue.
2 etasje: trapperom, bad og 3 stk soverom.
Loftsetasje: trapperom og bod.

BRA-e:

Ingen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det er registrert plater av asbest i loftsboden.
Disse må saneres ved eventuell demontering.
Eiere opplyser om at ligger varmekabler under fliser i kjelleretasjen.
Disse er ikke benyttet av eiere.
Loftsetasje:
Kneloftet og deler av loftsetasjen har ikke målbart areal(min. 1.9 meter).
Gulvarealet(GUA) er målt til 24 m².

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Befaringen baseres på overfladiske observasjoner(nivå 1).
Fasadene og taket ble besiktiget fra bakkenivå, da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav).
Boligen var delvis møblert på befaringsdatoen og dette medfører at sofaer, senger, etc vil hindre adkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler.
Bygården er bygget i 1890 og oppgradert i 2010.
Datidens byggestandard vil ikke møte alle dagens krav mtp isolasjon, radon, tetthet, ventilasjon mm.
Kjøper må være inneforstått med at boligen er over 130 år, som vil medføre at enkelte bygningsdeler vil trenge utskifting/vedlikehold.

ANDRE MERKNADER:

Utvendige bygningsdeler er kun visuelt kontrollert.
Det er påvist sprekker i puss og betong innvendig ved kjelleretasjen. Se bilde.



TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

08/08/2025

Gunnar Aardal

1. Våtrom

1.1 Bad 2 etasje

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling



Det er påvist riss og sprekker, se under og bilde.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Benkeplate av tre fra vegg til vegg med 2 stk frittstående servanter.
1- greps blandebatteri på begge servantene.
Innredning med 4 stk skuffer av slette fronter og med dempefunksjoner.
Dusjsonen er adskilt med en fastmontert glassvegg og en skyvbar foldede av glass.
Dusjsett med 2 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Bad fra 2010.
Det er fremlagt ferdigattest, ingen dokumentasjon utover dette.
Sprekker i fliser og fuger.
Hullyd under enkelte av flisene.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv





Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under og bilde.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

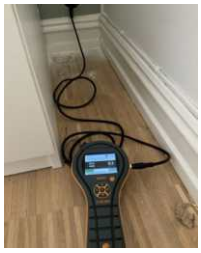
Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser på hovedgulvet.
Nedsenket gulv på over 10 mm i dusjsonen, som er flislagt med rullestein.



Merknader: Sprekker i støpen ved dusjsonen. Se bilde.
Avskallete flis ved terskelen.
Laveste terskelhøyde er målt til 10 mm.
Iht dagens forskrifter og normer skal minimumshøyden være 15 mm.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk





Membranen er fra ca 2010.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under og bilde.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

2 stk plastsluker med vannlås, plassert i dusjsonen og under servant innredningen.
Synlig antatt banemembran eller slukmansjett under klemringen ved sluket under innredningen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Vannlås til sluk under innredningen mangler håndtak.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er boret hull og fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Iht forskrfit til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra ca 2010.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

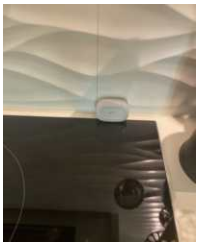
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Hth kjøkken med benkeskap og kjøkkenøy.
Et høyskap for varmtvannsberederen.
Kjøkkenøyen er oppbygget av mikrosement med laminert benkeplate over.
Integrert ovn, samt skuffe og skapseksjoner på kjøkkenøyen. Installert komfyrvakt, se bilde.
Slette fronter og dempefunksjoner på alle fronter.
Laminerte benkeplater på hoveddelen.
Stålvask med skyllekum og 1- greps blandebatteri.



Merknader: Mindre avskalling av folie på fronter.
Utover dette fremstår innredningen med normal bruksslitasje iht alder.
Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen. Kravet kom i 2018.
Estimert kostnad er 8.000,-

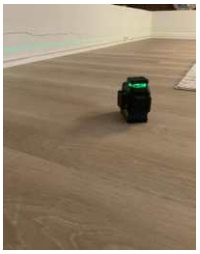
3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Dører av formpresset tre med profilerte fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 25 mm.
Høyder i boligen:
1 etasje:
Toalettrom - 2.55 m. Øvrige rom - 2.79/81 meter.
2 etasje:
Bad - 2.43 meter
Stort soverom - 2.62 meter.
Øvrige rom - 2.54/55 meter.
Trapp av malt tre i boligen med åpne stusstrinn.
Sklisikker tepper på inntrinnene.
Loft:







Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er fuktkontrollert, uten å finne forhøyede verdier på befaringsdagen. Se bildene over.

Merknader: Dørene er funksjonstestet tilfredsstillende
Gulvbelegg på toalettrommet er løst og mangler fuge i skjøtene. Se bilde.
Etasjeskille: avvik på oppimot 25 mm.
Markante avvik ved trapperom i loftsetasjen.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.
Dette er ikke unormalt ved etasjeskille/bjelkelag av denne alder.
Trapper i boliger skal ha rekkverk på begge sider iht dagens forskrifter og krav.
Dette mangler ved deler av trapppene. Se bilde.





4. Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede 4- fags(åpningsbare) vinduer og balkongdører ved fransk balkong av tre.
3- lag energiglass og datostemplet 2011.
Ytterdør av massiv tre med malte fronter. Åpningsbart sidefelt.
Glassfelt med 2- lag energiglass, datostemplet 2011.
Branndør av stål inn til boden i loftsetasjen.

Merknader: Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.
Takvindu fra 2024 i loftsetasjen er ikke funksjonstestet.
Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.



Fransk balkong ved et av soverommene i 2 etasje.
Rekkverk av stål.
Dybden er målt til 250 mm.

Merknader: Rekkverkshøyden er målt til 96 cm.
Ihht Tek 17 skal minimumshøyde være 1.0 meter.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 2010.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.



Vannledninger av stål og sanipex rør i rørsystem.
Synlige avløpsrør av plast.
Fordelerskap med hovedstoppekran på badet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Ihht dagens forskrifter og krav skal det være spalte for eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne og fordelerskap.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 120 liter er plassert i høyskap på kjøkkenet.

Merknader: Ikke mulig å kontrollere berederen fullstendig pga vanskelig fremkommelighet.
Berederen er ikke lekkasjesikret iht dagens forskrifter.
Beredere plassert i rom uten sluk, skal lekkasjesikres iht dagens forskrifter og krav.
Beredere av stål har en anbefalt brukstid på 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i ca 2011.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk fra styres fra kjøkken ventilator.
Friskluftstilførsel via lufteventiler i vinduene og veggventiler.

Merknader: Ingen ventiler i vegg eller vindu i 1 og 2 etasje.
2 stk veggventiler i kjelleretasjen.
Det anbefales å etablere flere veggventiler i boligen.
Det mekaniske avtrekket føres via kanaler, antatt ut over taket. Se bilde.
Det registreres og ikke fungere optimalt pga tilløp til muggvekst på fuger ved badet.
Det mekaniske avtrekket anbefales nærmere undersøkt/kontrollert.



7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ca 2011.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert ved gangen i 1 etasje.
Hovedsikring på 40 ampere og 10 stk kurser.
Overspenningsvern

Merknader: Det er fremlagt dokumentasjon på enkelte elektriske arbeider utført i regi av eiere.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag
at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	Sprekker i fliser og fuger.
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
1.1.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	Sprekker i støpen ved dusjsonen.
	For lav terskelhøyde iht dagens forskrifter og normer.
	Avskallete fliser ved terskelen.
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
1.1.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert over halvparten av antatt levetid.
	Manglende dokumentasjon.
3.1	Andre rom
	Etasjeskille; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik/skjevheter.
	Løst belegg og manglende fuge på toalettrommet.
	Flisene på toalettrommet har passert over halvparten av antatt levetid.
	Manglende rekkverk ved deler av trappene.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For lav rekkverkshøyde ihht dagens forskrifter.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende dokumentasjon.
	Manglende spalte fra innebygget sisterne og fordelerskapet.
6.2	Varmtvannsbereder
	Manglende lekkasjesikring iht dagens forskrifter og krav.
	Berederen har passert over halvparten av anbefalt brukstid.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig friskluftstilførsel iht dagens forskrifter og krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250175

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christoffer Andreas Nergård	Bitt Mai Nergård

Gateadresse
Toftes gate 47 E

Poststed	Postnr
OSLO	0552

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

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

Beskrivelse: Sprekk i noen fliser på hovedbad.

Document reference: 183250175

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: På toalett i 1etg. Vi har selv malt flisene. På bad i 2.etg: Vi har lagt ny silikon i dusjen.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved forrige eier, altså før 2021 var det utslag på fukt i kjeller, noe som ble utbedret. I vår tid i leiligheten, senest i 2023 ble det gjennomført kontroll i regi av borettslaget og det ble da ikke oppdaget fukt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, i tak og fasade frem til 2024. Borettslaget gjennomgikk da et omfattende renoveringsarbeidet og har satt nytt tak i bygget og gjennomført fasadearbeid der utettheter har blitt utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, sprekker i mur i kjeller og på soverommet med den franske balkongen (i hjørnet). I følge takstmann i borettslagets regi i 2023 er dette naturlig i eldre bygg som er i bevegelse i sentrum Oslo

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: I 2022 ble kursen til varmtvannstanken til boligen koblet til felles strømanlegg i borettslaget. Dette for å omgjøre en tidligere "feil" fordeling der andelen betalte 100% av eget varmtvann, men også en andel av øvrige beboere sitt varmtvann. Denne justeringen ble gjort for rettferdig fordeling og ble gjenomført i regi av styret. Det finnes mail og bekreftelser i styrets e-post.

Arbeid utført av: Usikker - Styret har info i sine dokumenter

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250175

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Omfattende arbeid på fasade samt nytt tak ifm renoveringsprosjektet i 2024
Arbeid utført av	Gjennomført av styret

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere eier søkte om å godkjenne kjeller som bruksareal før vi flyttet inn. Denne søknaden ble innvilget etter at vi kjøpte boligen og kjeller er nå godkjent bruksareal.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se beskrivelse nevnt over

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har tidligere vært observert rotter i bakgård. Styret har satt opp rottefeller både i bod- og utearealer gjennom Rentokil.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250175

Document reference: 183250175

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: 183250175

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Nergård	ea83f9e198c3c7cfff6ee34 2eb026f0f080893e0	11.08.2025 20:16:03 UTC	Signer authenticated by One time code

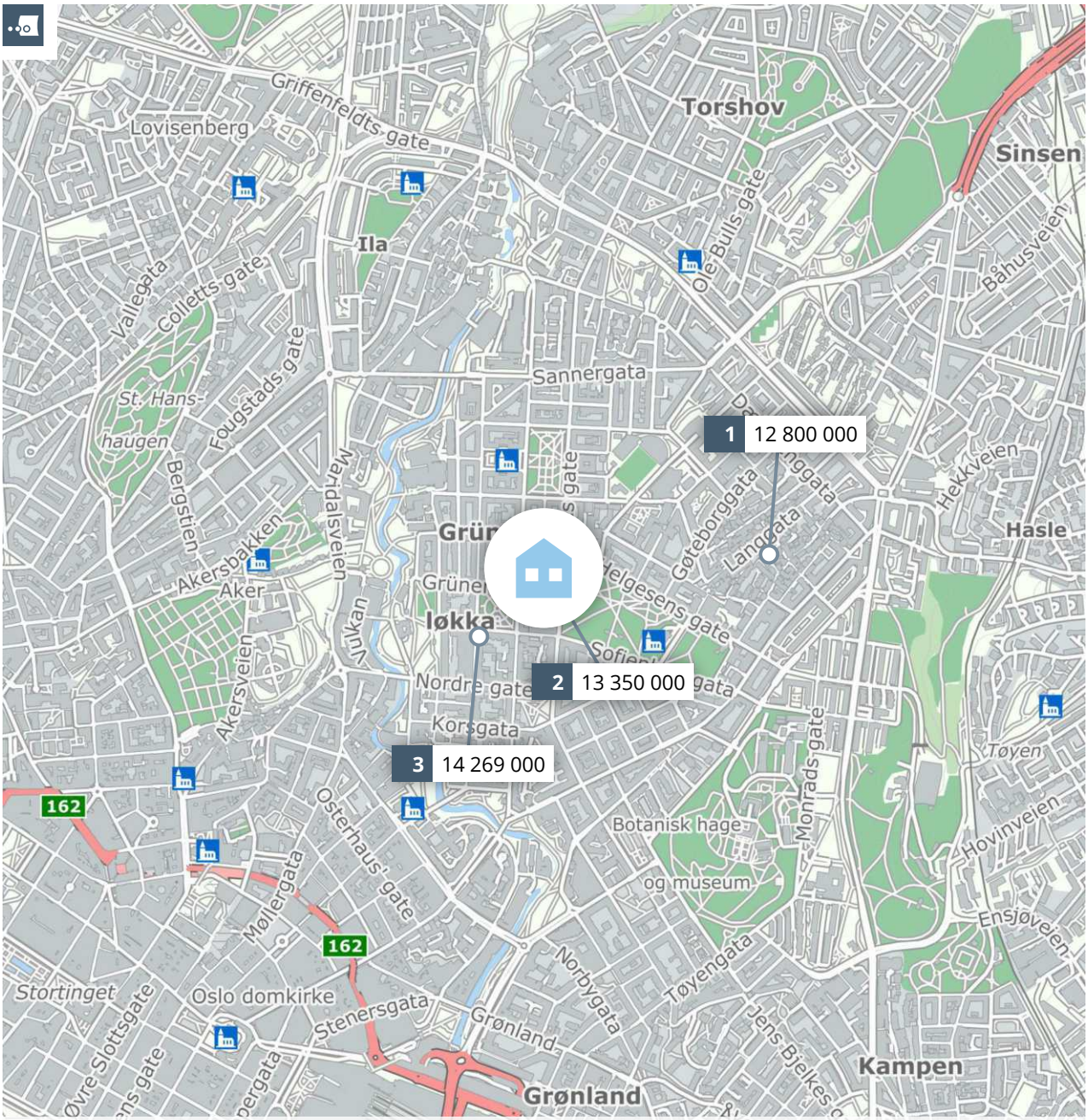
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bitt Nergård	e3f99d1b44137c14686d6d 0da21d09c632eaf861	12.08.2025 07:48:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250175

→ 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



Meglers verdivurdering

TOFTES GATE 47 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 16.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Toftes gate 47 E, 0552 OSLO

Borettslag tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1890

GNR 228 BNR 543 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grünerløkka rode 12

Verdivurdert til

13 500 000

122 000	13 622 000	76 101
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	179 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	- m²
Byggeår	1890

Fellesutgifter	8 916
Formue	91 649
Soverom	3
Etasjer	-

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solhauggata 12 E				24.03.2025	13 000 000	**12 800 000**	0	12 800 000	**137 634**
	93 m²	2014	665 m²	3 sov						
2	Toftes gate 47 D				30.04.2025	13 490 000	**13 350 000**	0	13 350 000	**77 168**
	173 m²	1890	- m²	3 sov						
3	Olaf Ryes plass 3 A				25.01.2023	13 900 000	**13 900 000**	369 000	14 269 000	**93 875**
	152 m²	1895	4. etg	3 sov						

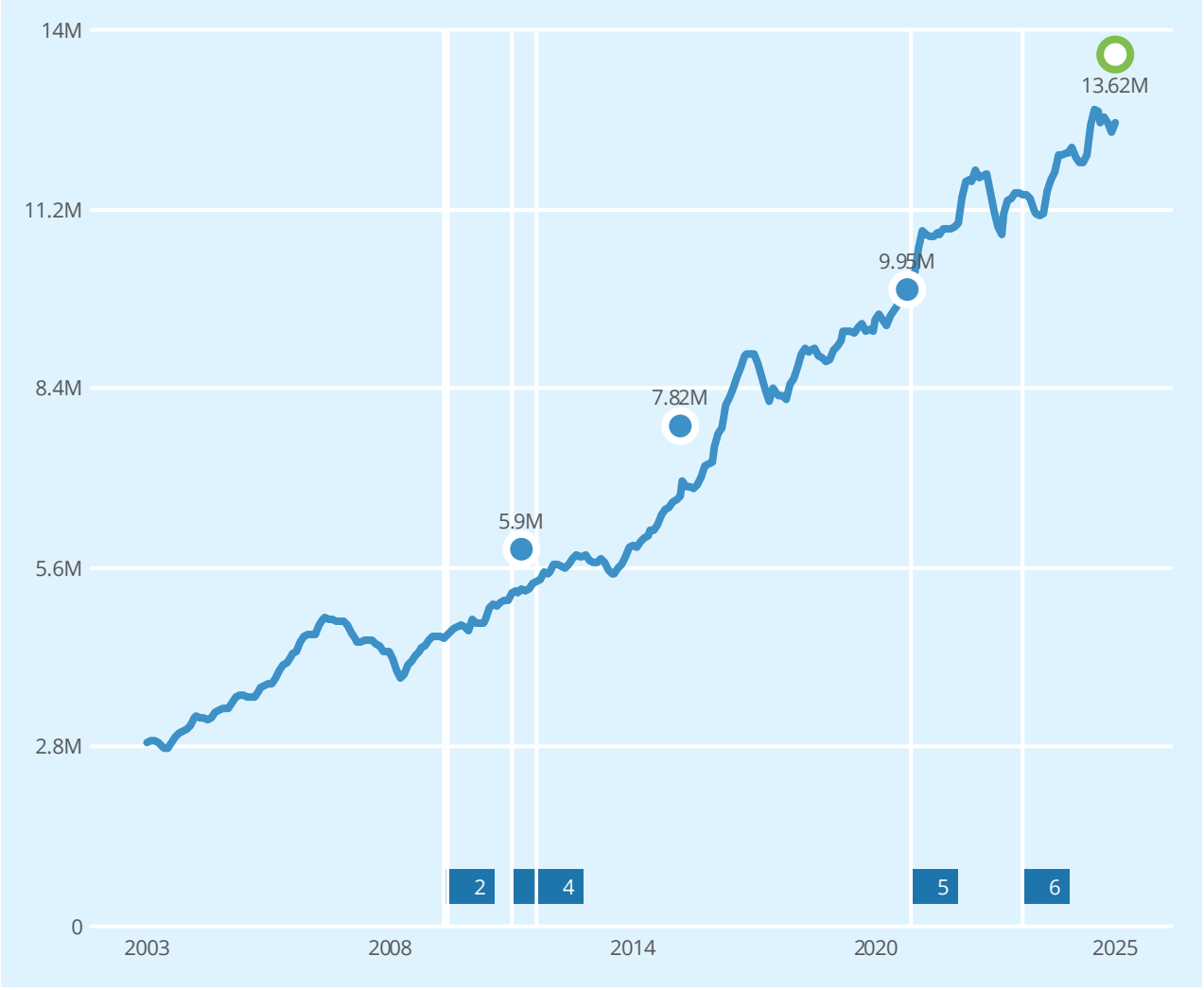
Familievennlig townhouse på 179 m² med en skjermet beliggenhet i indre gårdsrom. Sjelden mulighet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Vertikaldelt tomannsbolig
4 Blokk
5 Vertikaldelt tomannsbolig
6 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.08.2020	29.10.2020	28.01.2021	10 500 000	9 800 000	145 694	9 945 694
06.06.2015	15.06.2015	12.10.2015	7 200 000	7 700 000	120 304	7 820 304
18.10.2011	26.10.2011	23.11.2011	5 790 000	5 900 000	0	5 900 000

Tomannsboliger til salgs i OSLO kommune nå

126
tomannsboliger til salgs

15.1M
14.7M
14 210 000 Prisantydning i snitt
13.9M
13.5M
13.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Tomannsboliger solgt i OSLO kommune siste 3 mnd

153
tomannsboliger solgt

12.0M
11 918 000 Salgspris i snitt
11 852 000 Prisantydning i snitt
11.8M
11.7M

Solgt i snitt i løpet av
44
dager

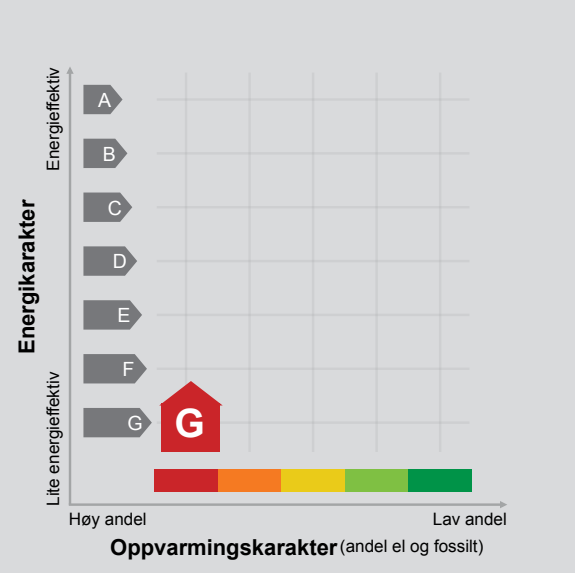
for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

76 101 Toftes gate 47 E Totalpris 13 622 000

ENERGIATTEST

Adresse	Toftes gate 47E
Postnummer	0552
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	543
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80578385
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-154013
Dato	12.08.2025



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

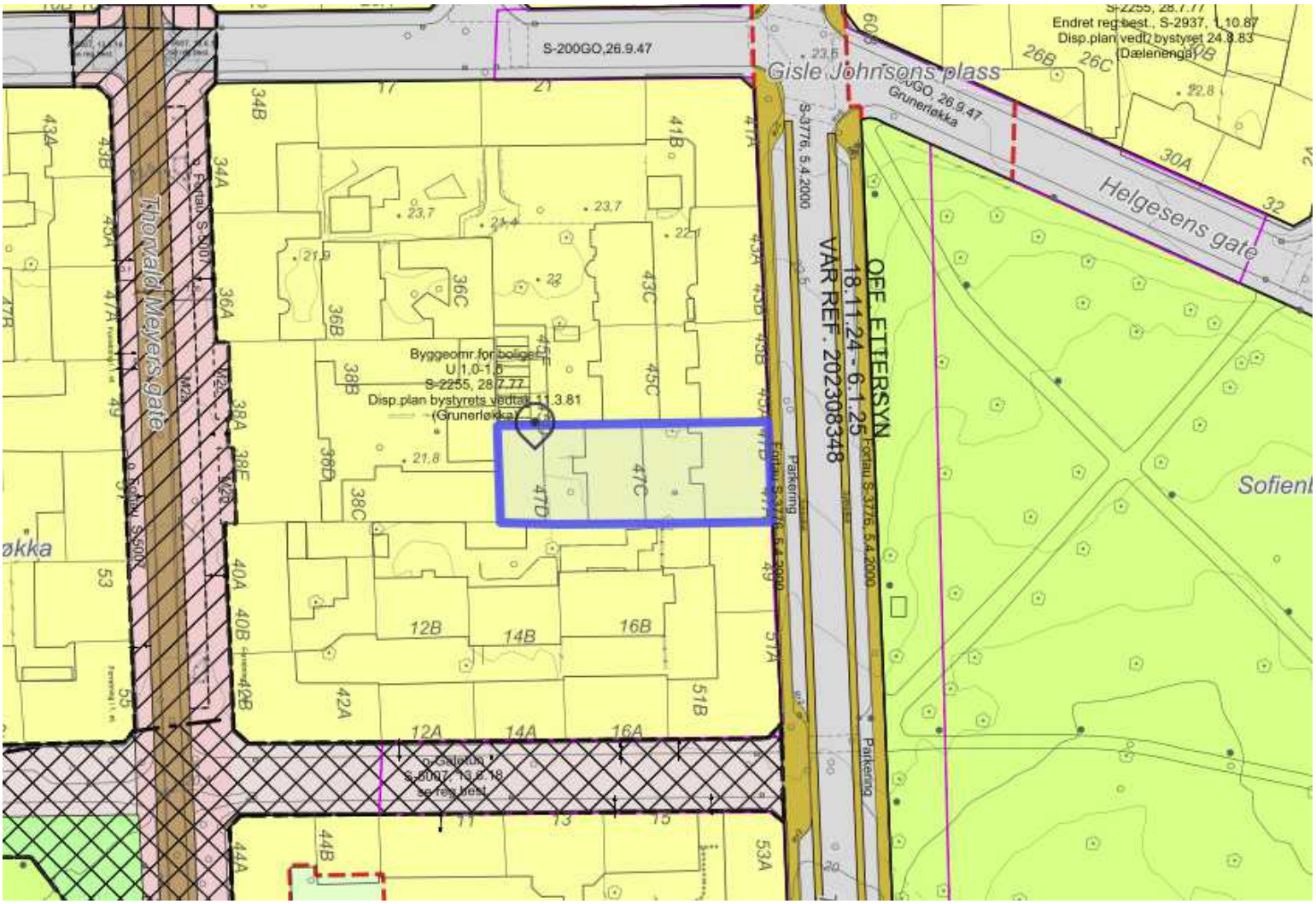
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


S-200GO,26.9.47
Gisle Johnsons plass
Helgesens gate
Thorvald Meyers gate
VAR REF. 20230834
18.11.24 - 6.1.25
OFF. ETTERSYN
Byggeomr.for boliger
U1,0-1,6
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81
(Grunerløkka)
Parkering
Fortau S-3776, 5.4.2000
Sofienb

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET TOFTESGATE 47

(org.nr. 995943514)

vedtatt/sist endret på generalforsamling 31.05.2022
i medhold av Lov om borettslag
av 06.06.2003 nr. 39

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Toftesgate 47 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til borettslagets forretningsfører.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Borettslaget har ikke forkjøpsrett. Andelseier står fritt til å overdra sin andel.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(4) Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(6) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier vil således kunne identifiseres med bruker, og vil kunne holdes ansvarlig for brukers handlinger og unnlatelser overfor borettslaget og de øvrige andelseierne.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Andelseier er også ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(2) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Vedlikeholdsplikten omfatter også arealer andelseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere andelseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt

(8) Etter et eierskifte plikter den nye andelseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseieren.

(9) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(11) Ved utskiftning av vinduer i andelene fordeles kostnadene mellom eierne i de berørte leilighetene.

(12) Alle kostnader knyttet til balkongene, herunder søknad, oppføring, drift, vedlikehold og eventuell utskiftning tilfaller andelene som har valgt å bygge balkonger. Borettslaget skal ikke belastes eller stå ansvarlig som følge av balgkongutbygging.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5-3 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen andel som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Visse endringer krever behandling og vedtak på generalforsamling, jf. vedtektenes punkt 10-8 (2) og borettslagsloven § 8-9.

(3) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

5-4 Ansvar for egenandel ved bruk av borettslagets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som faller innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes andelseiers uaktsomhet, skal andelseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av borettslagets felles bygningsforsikring, skal andelseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to og høyst fire andre medlemmer. Det skal velges minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett år med mindre generalforsamlingen vedtar noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på generalforsamling, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens beslutning i det enkelte tilfelle.

(3) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
(1) Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

9-4 Gjennomføring av generalforsamlingen
(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-5 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(2) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-7 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-8 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-9 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslagsloven

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

ORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET TOFTESGATE 47

SIST ENDRET 31.05.2022

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring, fellesarealer eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23.00-08.00 på hverdager og klokken 00.30-09.00 i helger. I dette tidsrommet skal det ikke spilles musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger som kan medfører ekstra støy, skal varsles naboer i god tid i forkant. Beboere bør ta særlig hensyn for å redusere støy ved å lukke vinduer, redusere bass og lignende ved slike anledninger. Ordensreglene skal også følges ved spesielle anledninger.

Ved særlig støyende aktiviteter som innflytting, musikkøvelse, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates kun i tidsrommet:

- På hverdager klokken 08.00-20.00.
- Lørdager klokken 10.00-18.00.
- På søn- og helligdager skal støyende aktiviteter ikke forekomme.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen med tilhørende rom brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår.
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Grilling på balkongen er ikke tillatt på grunn av sjenerende lukt og brannfare.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Tiltak som utføres uten tillatelse vil kunne settes tilbake i sin opprinnelige stand for andelseiers regning.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget. Se vedtektene for bestemmelser om utleie.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor leiligheten i påvente av å bli båret ut. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for alle gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på anviste steder.

Mat skal ikke legges ut eller etterlates på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst, og uvedkommende skal ikke slippes inn.

5. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og katt. Tillatelse gis av styret etter skriftlig søknad under forutsetning av at andelseier underskriver erklæring med regler for dyreholdet.

Øvrig dyrehold kan innvilges etter søknad til styret. Styret gir tillatelse i situasjoner hvor det foreligger gode grunner.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

6. Andre bestemmelser

- Det er ikke tillatt å banke tepper, sengetøy og andre tekstiler fra vinduer eller balkonger.
- Boder skal holdes fri for mat som kan tiltrekke seg skadedyr.
- Brannfarlige og giftige materialer skal unngås oppbevart i boder. Ved oppbevaring må materialene likevel sikres slik at de ikke er til fare for bygget eller beboere.
- Musikkundervisning er kun tillatt etter godkjenning fra styret. Forutsetning er at beboere ikke sjeneres.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Borettslaget Toftesgate 47
2024

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

Årsregnskap for Borettslaget Toftesgate 47

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 944 025	1 518 193	1 643 378	2 327 964
Andre inntekter		2 840	3 665	4 030	18 555
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 946 864**	**1 521 858**	**1 647 408**	**2 346 519**
Lønn og personalkostnader	2	114 100	114 100	114 100	114 100
Vaktmestertjeneste		49 485	44 573	50 000	51 600
Renhold		27 615	22 490	25 400	28 200
Kabel-TV/Bredbånd		71 640	95 040	72 000	74 600
Kommunale avgifter		278 487	244 651	275 000	327 400
Strøm og nettleie		135 495	170 310	175 000	151 700
Andre driftskostnader	3	3 331	27 229	29 600	11 800
Reparasjon og vedlikehold	3	7 016 258	480 233	100 000	100 000
Eksterne tjenester	3	197 060	83 023	84 300	97 000
Serviceavtaler	3	9 443	7 508	0	0
Forsikringer		88 309	78 442	78 700	97 300
Andre kostnader	3	39 341	21 704	25 100	24 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**8 030 563**	**1 389 300**	**1 029 200**	**1 077 800**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-6 083 699**	**132 558**	**618 208**	**1 268 719**
Innbetaling av IN-lån		320 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**-5 763 699**	**132 558**	**618 208**	**1 268 719**
Finansinntekter		8 657	8 497	0	0
Finanskostnader		672 045	369 845	421 308	822 550
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-663 388**	**-361 348**	**-421 308**	**-822 550**
ÅRSRESULTAT		**-6 427 087**	**-228 790**	**196 900**	**446 169**
Resultat		**-6 427 087**	**-228 790**	**196 900**	**446 169**
Overført til udekket tap		**-6 427 087**	**-228 790**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-6 427 087**	**-228 790**	**0**	**0**

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

Balanse

Borettslaget Toftesgate 47

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom	4	40 276 162	40 276 162
Sum varige driftsmidler		**40 276 162**	**40 276 162**
Sum anleggsmidler		**40 276 162**	**40 276 162**
Kundefordringer		1 211	68 804
Forskuddsbetalte kostnader		138 700	69 280
Andre fordringer		0	6 063
Sum fordringer		**139 911**	**144 147**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	966 635	519 469
SUM OMLØPSMIDLER		**1 106 545**	**663 616**
SUM EIENDELER		**41 382 707**	**40 939 778**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		**150 000**	**150 000**
Annen opptjent egenkapital		-9 686 052	-3 258 966
Sum opptjent egenkapital		**-9 686 052**	**-3 258 966**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-9 536 052**	**-3 108 966**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	13 615 071	6 786 137
Borettsinnskudd	8	37 168 617	37 168 617
Sum annen langsiktig gjeld	**8**	**50 783 688**	**43 954 754**
Leverandørgjeld		43 699	81 166
Annen kortsiktig gjeld		91 373	12 824
Sum kortsiktig gjeld		**135 072**	**93 990**
SUM GJELD		**50 918 760**	**44 048 744**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**41 382 707**	**40 939 778**

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

Balanse

Borettslaget Toftesgate 47

	Note	2024	2023

OSLO, /
Borettslaget Toftesgate 47

Erik Lundeby Styrets leder	Jonas Rand Haukeland Styremedlem
Mari Grønning Vatn Styremedlem	Katrine Støa Styremedlem

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

Disponible midler

Borettslaget Toftesgate 47

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**569 626**	**464 830**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-6 427 087	-228 790
Endring langsiktige lån	6 828 934	333 587
B. Årets endring i disponible midler	**401 847**	**104 797**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**971 474**	**569 626**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	139 911	144 147
Kontanter og Bank	966 635	519 469
Omløpsmidler	**1 106 545**	**663 616**
Kortsiktig gjeld	-135 072	-93 990
Disponible midler	**971 474**	**569 626**

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. 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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	1 019 904
Fakturert renter og avdrag	852 120
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	72 000
Andre inntekter - Nøkler	2 840
Sum driftsinntekter	**1 946 864**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum lønnskostnader	**114 100**	**114 100**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader Eiendom - Nøkkel, Certego AS	3 331
Sum andre driftskostnader	**3 331**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	88 891
Brannvarsling og skallsikring annet	4 435
Rep. og vedlikehold prosjekt -Rehabilitering av fasader	6 922 932
Sum reparasjon og vedlikehold	**7 016 258**

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	13 046
Honorar for juridisk bistand	47 334
Andre konsulenthonorarer	66 270
Forretningsførsel og regnskap	58 035
Ligningsoppgaver	8 500
Annen fremmed tjeneste	3 875
Sum eksterne tjenester	**197 060**

Serviceavtaler

	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	1 329
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	8 114
Sum serviceavtaler	**9 443**

Andre kostnader

	2024
Lisens og systemkostnader	5 500
Kontingent	2 130
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	16 200
Bank- og kortgebyrer	4 574
Annen kostnad	4 240
Tap på fordringer	6 689
Sum andre kostnader	**39 341**

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygning	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	**40 276 162**	**40 276 162**
Tilganger i året	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	**40 276 162**	**40 276 162**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	**0**	**0**
Balanseført verdi 31.12.	**40 276 162**	**40 276 162**
Årets avskrivninger	0	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**	**0**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Noten om drift og vedlikehold.
Tomten er inkludert i bygnings verdi og den er bokført til kr 0.

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

Note 5 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	966 635
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**966 635**

Bundne midler:

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

Note 6 Negativ egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	150 000	-3 258 966	**-3 108 966**
Årsresultat	0	-6 427 086	**-6 427 086**
Saldo 31.12	**150 000**	**-9 686 052**	**-9 536 052**

Andelskapitalen på kr. 150 000 består av 30 andeler pålydende kr. 5 000.

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i borettslaget, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Rehabiliteringskostnader, inkludert eventuell påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte andelshaver uten at det føres i borettslagets balanse.

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

Note 7 Langsiktig gjeld

	2024
Lån Handelsbanken 8398.71.80881	
Opprinnelig lånesum	4 840 562
Restlån per 01.01.	4 147 781
Nedbetalt i år	105 709
Restsaldo per 31.12.	**4 042 072**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2043
Renter: 6,19 %

	2024
Lån 8398.72.42682	
Opprinnelig lånesum	10 000 000
Restlån per 01.01.	10 000 000
Nedbetalt i år	427 001
Restsaldo per 31.12.	**9 572 999**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2044
Renter: 6 %

Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr 13 615 071 til kredittinstitusjoner, derav kr 10 405 494 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i borettslaget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre fra borettslagets konto til långivers konto, og påvirker således ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingen gir de andelseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.
Alle andelseiere er solidarisk ansvarlig for borettslagets felles gjeld. Borettslag har legalpant (lovfestet panterett) etter borettslagsloven for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere andelseiere.

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

Note 8 Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2024
Borettsinnskudd	37 168 617
Pantelån	13 615 071
Totalt	**50 783 688**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på:

	2024
Bygninger	40 276 162
Totalt	**40 276 162**

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

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: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

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.

2025-05-06 18:32:28 UTC+00:00

Erik Lundeby

bankID

NO BankID - e0aae86c-2fe3-4f4e-8729-31a709c81e47

2025-05-06 18:36:26 UTC+00:00

Jonas Rand Haukeland

bankID

NO BankID - 459f25d1-c6b1-4feb-a30a-8f26d66507a3

2025-05-06 20:19:29 UTC+00:00

Katrine Støa

bankID

NO BankID - 78c6597e-3b0c-413c-9fd8-73e6221cb22c

2025-05-07 08:37:38 UTC+00:00

Mari Grønning Vatn

bankID

NO BankID - 3fb0096e-d596-447d-bdfc-0e1d6cc0e368

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

Protokoll for ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Toftesgate 47 org.nr. 995943514

Møtedato:	onsdag, 21. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Grünerløkka skole
Tilstede fra forretningsfører:	Sebastian Westlund
Møtet ble åpnet av:	Erik Lundeby

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 Stein-Viggo Grenersen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
8 andelseiere
2 fullmakter
Totalt 10 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: 764e5adc-6a47-4504-b925-eb27b85216f1

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 100 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Erik Lundeby	På valg: 2025
Styremedlem	Jonas Rand Haukeland	På valg: 2025
Styremedlem	Katrine Støa	På valg: 2025
Styremedlem	Mari Vatn	På valg: 2025
Varamedlem	Marie Bye	På valg: 2025

Valg:
Styreleder velges særskilt for 1 år. Som kandidat til verv som styreleder stilte Marie Bye.
Marie Bye ble valgt til styreleder for ett år ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Axel Harstad, Maria Kiær og Mari Vatn
Axel Harstad ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.
Maria Kiær ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.
Mari Vatn ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Marie Bye	På valg: 2026
Styremedlem:	Axel Harstad	På valg: 2026
Styremedlem:	Maria Kiær	På valg: 2026
Styremedlem:	Mari Vatn	På valg: 2026

Kandidater til valgkomite:
Christoffer Nergård og Tina Johanne Weyer ble valgt til valgkomiteen for ett år.

Vedtak: Godkjent

Document ID: 764e5adc-6a47-4504-b925-eb27b85216f1

7. Innkomne saker

7.1. Skade på postkasse

Forslagsstiller: andel 21

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret er inhabile til å behandle saken. Det er usikkert om nytt styre som velges på GF vil være habile, hvis ikke må det velges et eget habilt styre til å undersøke bakgrunnen for saken.

Styrets innstilling:
Det er oppstått en ripe i postkassen forslagsstiller disponerer. Postkassen er borettslagets eiendom. Ripen har ikke betydning for postkassens funksjon. Styret kan ikke se at videre undersøkelse av en slik ripe er en oppgave for borettslaget.

Styret gjør oppmerksom på at dersom forslaget blir vedtatt må det også gjennomføres et eget valg på et særskilt utvalg for å undersøke denne saken videre. Det foreligger ikke noe forslag til sammensetning av et slikt utvalg.

Dersom styrets forslag vedtas og saken avvises, har generalforsamlingen endelig avgjort saken.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det velges et eget habilt styre til å undersøke bakgrunnen for skade

Vedtak: Ikke godkjent

Styrets forslag til vedtak:
Saken avvises.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble avsluttet klokken 18:25. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Sebastian Westlund	Navn: Stein-Viggo Grenersen

Document ID: 764e5adc-6a47-4504-b925-eb27b85216f1

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: 764e5adc-6a47-4504-b925-eb27b8521611

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.

2025-05-23 06:37:38 UTC+00:00

Stein Viggo Grenersen

bankID

NO BankID - 68ef8618-460b-4d06-9bc9-9a759be3b5fd

2025-05-23 06:42:24 UTC+00:00

Sebastian Westlund

bankID

NO BankID - 28b8591b-4592-41e1-b2b3-f072e92d34fa

Document ID: 764e5adc-6a47-4504-b925-eb27b852161f1

NORIAN

Première Eiendomsmegling AS
Østmarkveien 2
0687OSLO

Deres ref.: 183250175
Vår ref.: 157-1-29/9012
Dato: 30.06.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Borettslaget Toftesgate 47.

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:	**Borettslaget Toftesgate 47**
Organisasjonsnummer:	995943514
Gårds- og bruksnummer:	228 / 543
Seksjons-/andelsnummer:	29
Adresse:	Toftes gate 47 E, 0552 OSLO
Eier/medeier:	Nergård, Christoffer Nergård, Bitt Mai

FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt A-konto	550,00
Lån nr: 8398.72.42; Avdrag Handelsbanken lån - 8398.72.42682 IN-ordning	354,76
Lån nr: 8398.72.42; Renter Handelsbanken lån - 8398.72.42682 IN-ordning	751,34
Brebånd	200,00
Felleskostnader	7 609,68
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 9 465,77**

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. 31.12.2024:	**kr. 852 381**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 91 649

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken Lån - Særfordelt 8398.71.80881
Lånenummer:	8398.71.80881
Rest lånebeløp:	3 974 050,00
Innfrielsedato:	28.02.2043
Rente type:	6,45%

Långiver:	Handelsbanken Lån - IN-ordning 8398.72.42682
Lånenummer:	8398.72.42682
Rest lånebeløp:	6 722 332,48
Innfrielsedato:	01.06.2044
Rente type:	6,00%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken Lån - IN-ordning
Lånenummer:	8398.72.42682
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6,00%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 121 926,26**
Innfrielseslån:	01.06.2044

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Borettslaget har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Borettslaget har ikke bestemmelse om styregodkjenning.
Utleie:	Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til NORIAN Eiendomsforvaltning.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 83355508
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene og/eller vedtektene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser.
Internett/TV:	Borettslaget har inngått kollektiv avtale om Internett med OBOS Opennet. Hastigheten er ca 1000MB . Har du spørsmål så kontakt med OBOS telefon 21016150 eller via e-post post@opennet.no
Oppvarming:	Borettslaget har ikke felles oppvarming/varmtvann.
Sikringsordning:	Borettslaget er ikke medlem av en sikringsordning.
Vedlikeholdshistorikk:	Vedlikeholdshistorikk: 2024 fasade og tak vedlikehold/rehabilitering 2022: Bygging av balkonger i bakgården. Trappeoppgangene pusset opp. 2020: Kjøpt brannslukningsapparater. 2019: Byttet inngangsdør, vask/rens av takrenner. 2018: 2017: Skiftet vinduer, byttet batterier i brannsentral, kjpt redbubgskuberm. 2016: Lagt varmekabler på terrasser.
Nøkler:	Bestilles gjennom styret.
Skilt:	Postkasseskilt kan bestilles ved å kontakte styret. Endring av navn på ringeklokketablå kan bestilles ved å ta kontakt med styret.
Hjemmeside:	Sameiet har ikke egen hjemmeside.

NORIAN

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. 30.06.2025:	kr. 0,00

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. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

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:	Marie Bye
Epost:	Toftesgate47@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

NORIAN

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.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

CENTER TAKST & PROSJEKT AS
Skiveien 18
1816 SKIPTVET

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.12.2020
Kenneth Schie	202017641 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	TOFTES GATE 47E	Eiendom:	228/543/0/0
Tiltakshaver:	CLAIMS LINK AS	Søker:	CENTER TAKST & PROSJEKT AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Toftes gate 47 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest mottatt 08.12.2020.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
CLAIMS LINK AS, Postboks 324, 1326 LYSAKER

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.06.2023
Stine Kongelstad	201001659 - 36 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Wøien	

Adresse:	TOFTES GATE 47 D-E	Eiendom:	228/543/0/0
Tiltakshaver:	TOFTESGATE 47 BORETTSLAGET	Søker:	ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Toftes gate 47 D-E

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 25.05.2023 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201001659			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan: angir tilbygg som rives	0836	13.12.2009	1/14
Utomhusplan for gardsrom 1 og 2	A-7.0	12.03.2010	19/6
Plan og snitt	A-2.02	01.12.2009	19/7
Plan kjeller - sombygget	A-2.01	05.06.2023	37/2

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Vennlig hilsen

Vilde Wøien - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
TOFTESGATE 47 BORETTSLAGET, c/o Norian Regnskap AS, Stortingsgata2, 0158 OSLO

Toftes gate 47E

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 199 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	21 min 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	2 min 0.2 km
Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	18 min 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.7 km

BARNEHAGER

Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	2 min 0.2 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Birkelunden	2 min
Joker Grunerløkka	3 min

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	12 min
Boots apotek Grünerløkka	4 min
Grünerløkka Vinmonopol	6 min

SPORT

Sofienbergparken balløkke	5 min
Grünerhagen	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	4 min
EVO Grünerløkka	6 min

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

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 47 E, 0552 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 543, andelsnr. 29 i Toftesgate 47 borettslaget, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250175

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
