PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

# TOFTES GATE 25B

# Vedlegg

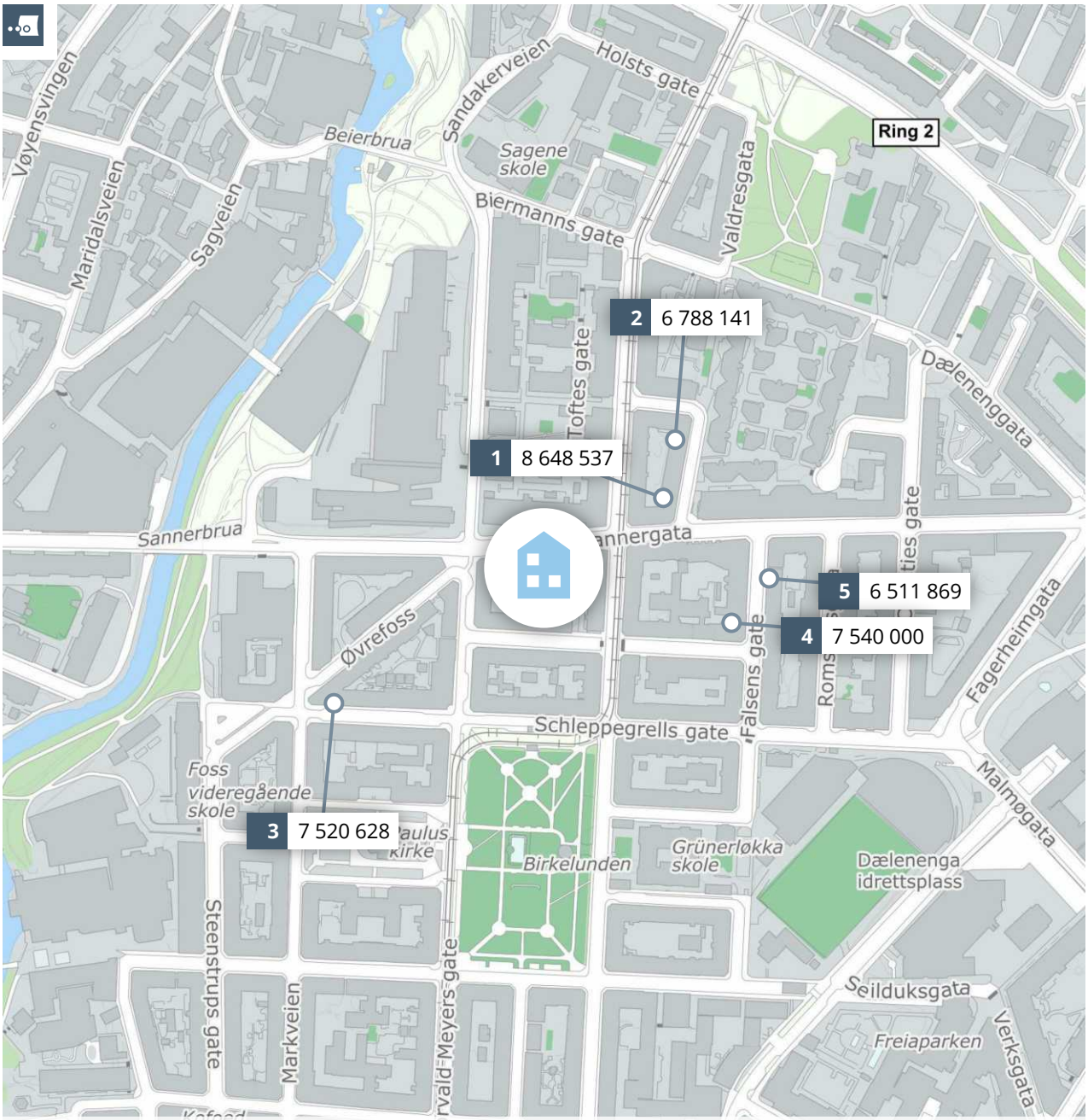
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning




# Meglers verdivurdering

# TOFTES GATE 25 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 17.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Toftes gate 25 B, 0556 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1888

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

Verdivurdert til

**6 200 000**

| 63 141 | 6 263 141 | 93 480 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 67 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1888 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 717 |
| Formue | 8 052 |
| Soverom | 4 |
| Etasje | 2 |

Balkong Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Sannergata 10 A<br>69 m² 1898 5. etg 2 sov | | | | 11.03.2026 | 7 500 000 | **8 400 000** | 248 537 | 8 648 537 | **125 341** |
| 2 | Sunnmørgata 1 C<br>58 m² 1900 2. etg 2 sov | | | | 02.06.2026 | 5 800 000 | **6 625 000** | 163 141 | 6 788 141 | **117 037** |
| 3 | Markveien 2<br>79 m² 1899 4. etg 2 sov | | | | 25.03.2026 | 7 400 000 | **7 325 000** | 195 628 | 7 520 628 | **95 198** |
| 4 | Falsens gate 24 A<br>77 m² 1897 5. etg 2 sov | | | | 28.04.2026 | 7 500 000 | **7 540 000** | 0 | 7 540 000 | **97 922** |
| 5 | Falsens gate 33<br>61 m² 1897 2. etg 2 sov | | | | 18.02.2026 | 6 350 000 | **6 300 000** | 211 869 | 6 511 869 | **106 752** |

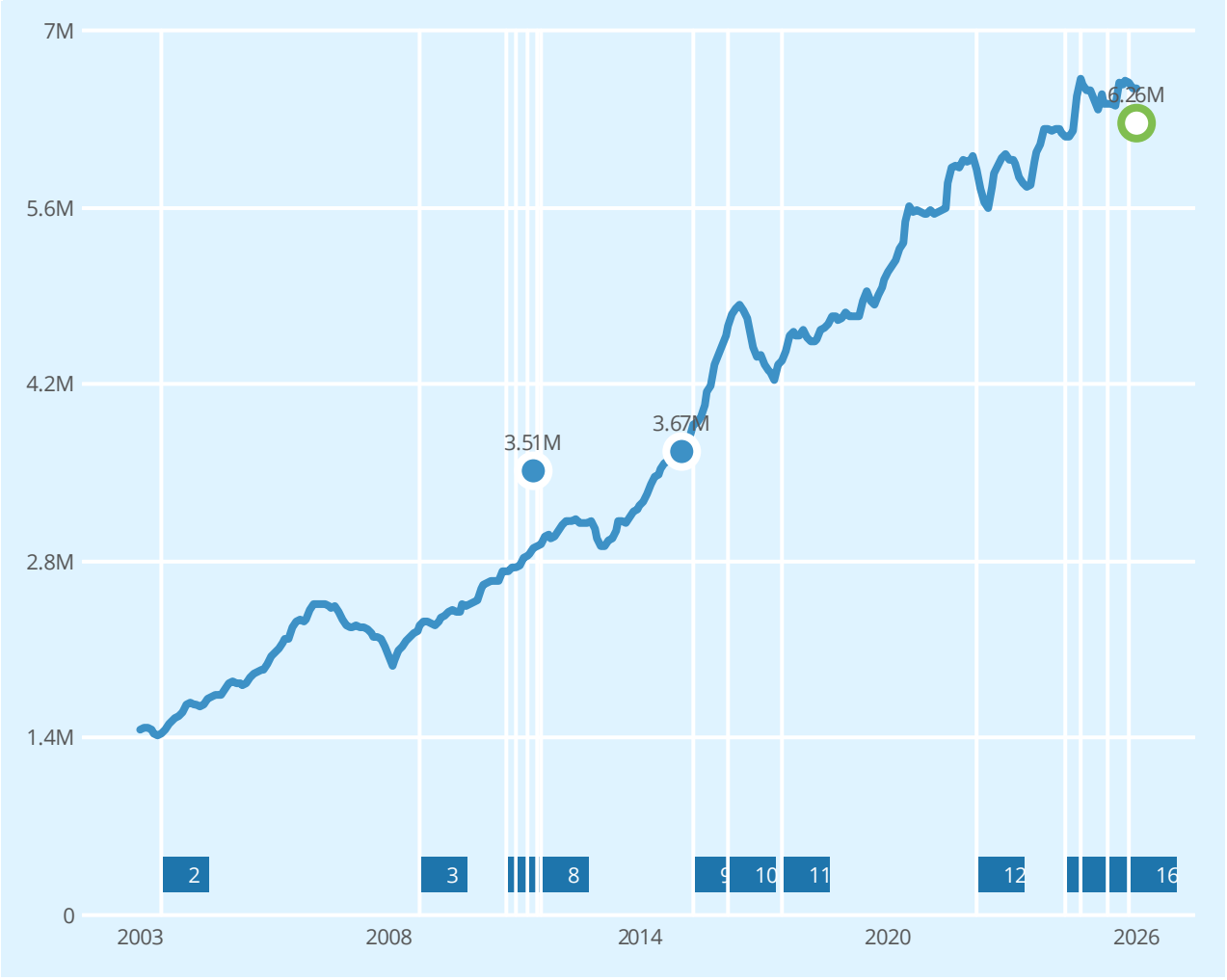
Pen gjennomgående 4-roms i 2.etasje med balkong.
Leiligheten ligger meget fint til i populær Kvartalsbebyggelse sentralt på Grünerløkka med kort vei til de fleste fasiliteter.
Boligen ligger i 2.etasje og inneholder: Entre / gang, Godt utstyrt kjøkken med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin. Det er god spiseplass på kjøkken.
Stue med utgang til sydvendt balkong mot flott gårdsrom. I stue er det moderne peisovn etablert.
Soverom 1 og soverom 2 - begge vendt mot gate. Soverom 3 er vendt mot gårdsrom.
Pent flislagt bad med gulvvarme. Baderom er utstyrt med stor dusj avdelt med en moderne dusjvegg i herdet glass. Servant med speil over servant. Toalett. Ukjent alder på badet.
Boligen disponerer også en lofts- og kjellerbod. Samt en trappebod med opplegg for vaskemaskin.

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
2
3
4
5
6
7

+9 endringer

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 16.08.2015 | 22.10.2015 | 09.02.2016 | 3 700 000 | 3 650 000 | 16 783 | 3 666 783 |
| 24.05.2012 | 28.04.2012 | 24.05.2012 | - | 3 400 000 | 112 047 | 3 512 047 |

## Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 12 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

## Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 12 grunnkrets siste 3 mnd

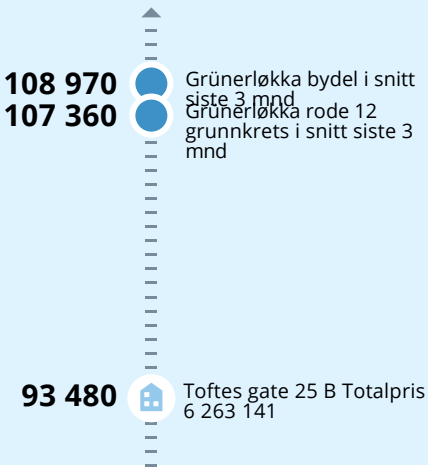
18
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 1.6% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Toftes gate 25 B, 0556 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 530

Andelsnummer 5

**Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 67 m²**



**Befaringsdato:** 11.05.2026 **Rapportdato:** 16.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26208 **Eiendomsverdi ref nr:** YE2310

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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

# Taksator AS

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

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

KÅSIN
TAKST OG PROSJEKTKONSULENT

**Rapportansvarlig**

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etasje med balkong:
Beliggende i bydel Grünerløkka.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Oppvarming via frittstående peis(er) og frittstående elektriske kilder.

Utgang fra stue til balkong i stål- konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 2,6 m².
Impregnert tregulv.
Rekkverk i stål/aluminium med stående spiler.

Flislagt baderom.
Servantskap med glatte fronter og nedfelt servant.
Speil og lysarmatur(er) på vegg over servant.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredningen fra 2001, i følge tidligere salgsoppgave.
Innredning med profilerte, malte fronter.
Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer to eksterne boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

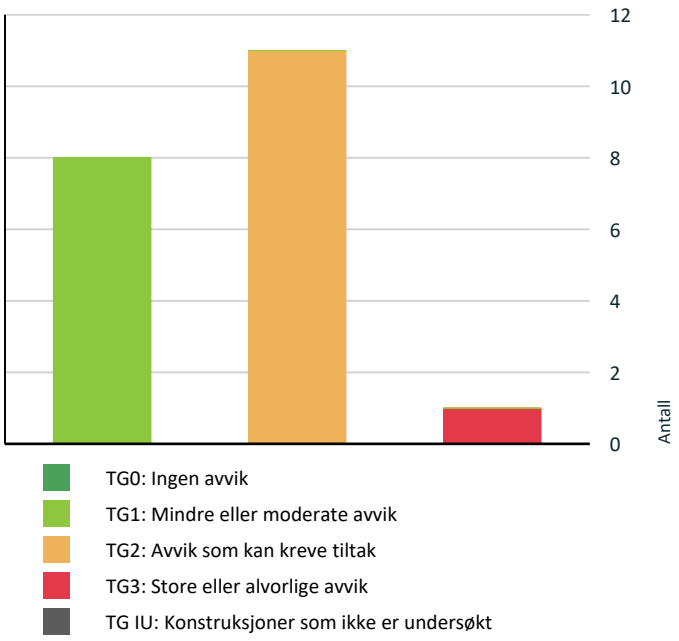
**Leilighet i 2.etasje med balkong:**

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

Basert på gjennomgang av sak 202523310 stemmer godkjente og byggemeldte tegninger med dagens bruk av eiendommen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i 2.etasje med balkong:

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

| | |
|---|---|
| Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I 2.ETASJE MED BALKONG:



**Byggeår**
1888

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Standard**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1997/1993.

____

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db30).

---

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens
Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

## TG 1 Balkongdører

**Beskrivelse**

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

---

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

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

---

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

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til balkong i stål- konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 2,6 m².

Impregnert tregulv.
Rekkverk i stål/aluminium med stående spiler.
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

---

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

# Tilstandsrapport

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Beskrivelse av bygningen:
Bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong og tre.
Utvendig fasader forblendet med pussede flater.
Takkonstruksjonen av saltaksform utvendig tekket med stålplater(taket er ikke besiktiget).
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1888 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

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

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv:
Flislagt gulv på bad, entre og gang.
Ellers heltregulv og parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

---

Vegger:
Delvis flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater og panel.

---

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater og panel.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,61 m.

---

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

# Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt. Det er også registrert bom (hulrom) i fliser, samt riss i flisfuger.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Leiligheten fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.

Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

———

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra
dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 21 mm over en lengde på 2 meter.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 25 mm gjennom hele rommet i stuen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Planavvik kan påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Frittstående vedovn i stuen.
Vedovn står på gnistfangere og beskytter gulvet mot glør og aske.

Pipeløp i teglstein.

# Tilstandsrapport

---

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

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Profilerte, eldre innerdører.

---

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Dørene har noe bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Bruksslitasje på dørene er normalt ut fra alder og bruk, og har i hovedsak betydning for overflate og estetikk.

Tiltak:
Tiltak er ikke nødvendig av tekniske årsaker. Vedlikehold eller oppgradering kan vurderes ut fra ønsket standard.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det er fremlagt kontrollskjema på gulvmembranen.
Rørarbeid utført av Frogner rør AS.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets øvrige oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

---

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

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

# Tilstandsrapport

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger:
Flissatte vegger i dusjsonen.
Glatte malte falter og synlig teglstein.

Himling:
Panel.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 40 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

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

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med synlig klemring.
Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

---

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Når det mangler dokumentasjon på badets oppbygning og eventuelle senere arbeider, kan kvalitet, materialvalg og utførelse av skjulte konstruksjoner ikke verifiseres. Dette gjelder særlig membran og tettesjikt.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom det er mulig.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap med glatte fronter og nedfelt servant.
Speil og lysarmatur(er) på vegg over servant.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

___

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

Normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når det ikke finnes en løsning som synliggjør lekkasje fra en innebygget sisterne, kan en eventuell lekkasje bli liggende skjult over tid. Ved en eventuell lekkasje kan dette kan gi fuktbelastning på vegg- og gulvkonstruksjoner rundt sisternen uten at det oppdages tidlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som gjør lekkasje synlig, for eksempel via dreneringsåpning eller tilsvarende løsning i henhold til gjeldende TEK

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.

____

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

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

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilluft under dør er mindre en dagens anbefalinger.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.
Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

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

# KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen fra 2001, i følge tidligere salgsoppgave.
Innredning med profilerte, malte fronter.
Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

—

Komfyrvakt er installert.

Det bør installeres vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og forebygging av skader.

—

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

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men er av eldre dato og har synlig slitasje på fronter og skrog. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder og overflatepreget bruksslitasje. Bruksfunksjonen er ikke nedsatt, og eventuelle tiltak bør vurderes ut fra kjøpers egne ønsker og estetiske preferanser.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Selve innredningen er fullt brukbar, og eventuelle tiltak bør derfor vurderes ut fra kjøpers estetiske preferanser og forventninger til overflatekvalitet. Dette innebærer at det ikke nødvendigvis er behov for funksjonelle utbedringer, men kosmetiske forbedringer kan være aktuelle dersom kjøperen legger vekt på visuelle detaljer.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

—

# Tilstandsrapport

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

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og noe kobber.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på baderommet.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

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

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

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

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

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalte i enkelte vinduer.

—

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

---

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Leiligheten har VVB tilknyttet.
Berederen er på ca 116L og er tilkoblet det elektriske ledningsnettet via stikkontakt.

---

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

1)
Konsekvens:
Iht NEK skal beredere fast tilkobles slik at det ikke risiko for funksjonssvikt, overoppheting og brann.

Tiltak:
Det anbefales kontroll av el-tilkoblingen til varmtvannstanken utført av autorisert elektroinstallatør, og utbedring eller omkobling (må fast tilkobles) slik at installasjonen tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

---

2)
Konsekvens:
Når en varmtvannstank er over 20 år, nærmer den seg normalt slutten av forventet brukstid. Det innebærer økt sannsynlighet for driftsstans og lekkasje over tid, noe som kan føre til vannskader dersom brudd oppstår.

Tiltak:
Inntil utskifting bør anlegget følges opp jevnlig med hensyn til drypp, misfarging eller andre tegn til lekkasje.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap lokalisert i entré

# Tilstandsrapport

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

---

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

**Spørsmål til eier**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.**
   **Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.**

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   **Ja**

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.**

# Tilstandsrapport

**Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.**
**EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**

**Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget**

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

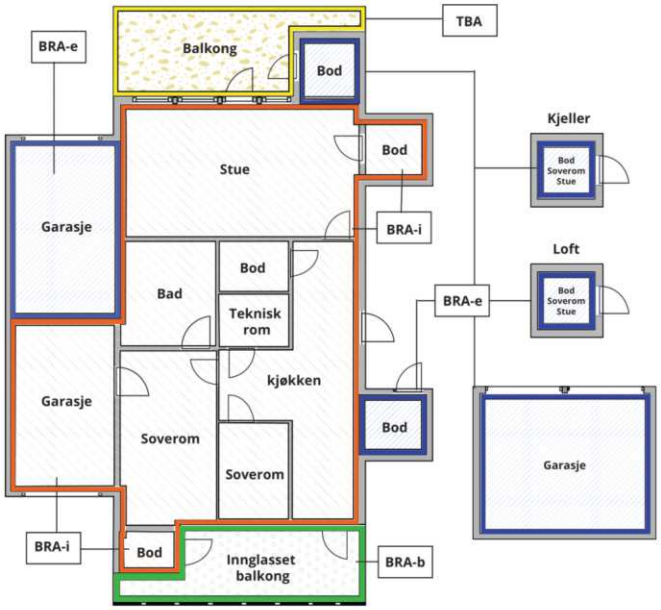
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i 2.etasje med balkong:

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 67 | | | 67 | 3 |
| Loft (boder) | | 5 | | 5 | |
| Kjeller (boder) | | 15 | | 15 | |
| **SUM** | **67** | **20** | | | **3** |
| **SUM BRA** | **87** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Entré, tre soverom, kjøkken, stue, bad | | |
| Loft (boder) | | Bod 1) | |
| Kjeller (boder) | | Bod 2) | |

**Kommentar**

Entré/gang, bad, tre soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 2,6 m².

___

Eier har påvist totalt to boder som opplyses og tilhøre seksjonen.

Loft:
Bod) er målt til ca 5,3 m².

Kjeller:
Bod) er målt til ca 14,9 m².

Eier opplyser også at det disponres en felles trapperomsbod.
Boden er ikke medtatt i arealoppstillingen da den er fellesareale.

___

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

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

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

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

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

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

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Basert på gjennomgang av sak 202523310 stemmer godkjente og byggemeldte tegninger med dagens bruk av eiendommen.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Eier har oversendt følgende liste:

2019- Malt overflater (vegger og tak) Gjort selv.
2019-Lyddemping av alle tak (bortsett fra gang som tidligere har vært ) utført av Norbygg Darius Gabrowski as
2020 rentbrennende vedovn med kleberstein - arbeid utført av murer Paris m bekreftelse på utført kontroll av ildstedsmontering.
2020: balkong og tilhørende nye vinduer/verandadører i stue. Arbeid utført av Balkongteam as

Bad 1. 2019 Nytt bad Revet og bygd opp fra bunnen. Arbeid utført av Norbygg Darius Gabrowski as og Membranteknikk as

2024: Nye brannvarslere med tilknytning til sentral (i regi av borettslaget)

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 11.5.2026 | Lars Erik Haga Kåsin | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Toftes gate 25 B

**Hjemmelshaver**
Magnus Vea Grønneberg

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

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /TOFTESG 25 BORETTSLAGET | 964750971 | | | Grønneberg Magnus Vea, Grønneberg Siv Vea |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
5

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Toftes gate 25 B ligger på Grünerløkka i bydel Grünerløkka, Oslo.
Området er preget av klassisk bygårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet, kombinert med nyere boliger og næringslokaler. Gaten er en roligere sidegate til Thorvald Meyers gate og Markveien, som begge er sentrale handlegater på Grünerløkka.

Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort gangavstand til et bredt tilbud av butikker, kafeer, restauranter og servicetilbud. Grünerløkka er kjent for sitt urbane bymiljø med kulturtilbud, utesteder, småbutikker og grønne parker som Olaf Ryes plass, Sofienbergparken og Akerselva.

Området har gode kollektivforbindelser med trikk og buss i umiddelbar nærhet.
Sykkel- og gangforbindelser er godt utbygd, og avstanden til Oslo sentrum er kort.

Nærheten til Akerselva gir gode muligheter for rekreasjon, turer og friluftsliv. I tillegg finnes flere treningssentre, kulturhus og idrettsanlegg i bydelen. Grünerløkka er et attraktivt boligområde med variert befolkning og levende lokalmiljø.

### Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

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

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Boligbygg over 3.etasjer samt loft og kjeller.
Bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong og tre.
Utvendig fasader forblendet med pussede flater.
Takkonstruksjonen av saltaksform utvendig tekket med stålplater(taket er ikke besiktiget).
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

———

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

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

———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | | Som påviste og ga opplysninger | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm. | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Ikke oversendt - Megleropplysninger | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Ikke oversendt - Utfylt av selger | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i

# Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.
Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 154251044 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Siv Vea Grønneberg | Magnus Vea Grønneberg |

| Gateadresse |
| --- |
| Toftes gate 25B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0556 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251044

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Omfytting av vask, wc og dusj; ny wc, vask, dusj, rør og el. Nye "veggflater" og fliser på gulv.

Arbeid utført av: Frogner rør as, Membranteknikk as og Norbygg Dariuz as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ja, ny membran og sluk på gulv.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er synlige sprekker i tegelstensmur. Har vært der i alle de år vi har eid leiligheten. Det kan være skjevheter i gulv.

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det ble utført en sluttkontroll etter arbeid på elektrisk anlegg ved opp-pussing i nov. 2019

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi eier garasjeplass m ladeboks i Malmøgata. Den tilhører ikke borettslaget/dette slaget. Den kan event. selges/kjøpes som tillegg om ønskelig.

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

Document reference: 154251044

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: tilstandsvurdering er foretatt

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er vedtak om utbedring av tak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251044

## 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: 154251044

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Siv Vea Grønneberg | 3b92232d33a4920e7590<br>001697f36fda5a474d94 | 04.06.2026<br>16:20:31 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

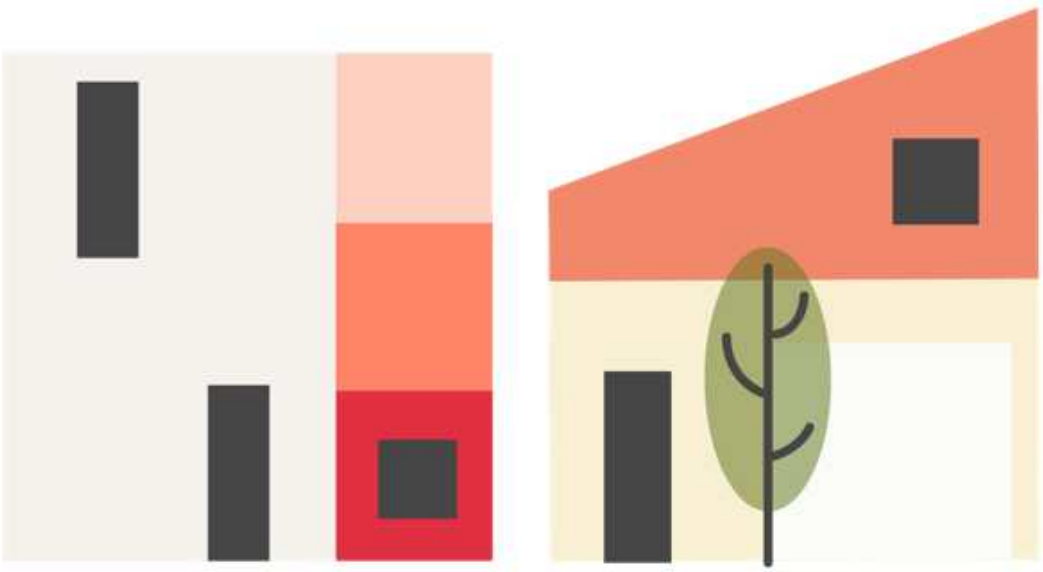
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Magnus Grønneberg | 3187771ff61263023771cff3<br>bdb209948854e9c9 | 04.06.2026<br>20:00:33 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 154251044


→ 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



**INNKALLING 2026**

# Borettslaget Toftesgate 25

Torsdag 23.04.2026 kl. 17:30
Felleslokalet i midtbygget

Beboermøte avholdes etter generalforsamlingen

# Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

# Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

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

# Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Toftesgate 25

Møtet finner sted torsdag 23.04.2026 kl. 17:30 - Felleslokalet i midtbygget

Det vil avholdes et beboermøte etter gjennomføring av generalforsamlingen.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Toftesgate 25 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag fra styret om å inngå ny kollektiv avtale for internett

5.2 Forslag fra styret til ny fordeling av internettkostnader

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

# Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 250 000,- godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Forslag fra styret om å inngå ny kollektiv avtale for internett

Borettslaget har i dag en hybridfiber-løsning (HFC) hvor det er ført fiber frem til borettslaget og det benyttes koaksialkabel (coax) internt i borettslaget. Overgang fra koaksialkabel (coax) til ekte fiber (FTTH - Fiber to the Home) innebærer å bytte ut gamle kobberkabler med lysledere av glass for langt høyere hastighet, symmetrisk opp/nedlasting og bedre stabilitet. Mens coax/hybridfiber (HFC) deler kapasitet med naboen, gir ren fiber dedikert båndbredde direkte til boligen.

Styret har vært i kontakt med Telia for å reforhandle nåværende bredbånd og TV-avtale, ettersom prisene på nåværende avtale har blitt satt opp fra 2021, dagens avtale «TV og 50 Mbps BB» er en dårlig deal og fordi det etter at avtalen ble inngått har skjedd et skifte i hvordan folk flest benytter seg av henholdsvis bredbånd og tradisjonell TV.

Per i dag betaler borettslaget felles en pris til Telia pålydende 667,57 kroner per andel per måned. Hvis generalforsamlingen stemmer for en reforhandlet avtale med Telia så mener styret at det bør være under forutsetning av at nettet oppgraderes fra «hybrid" fiber til «punkt-til-punkt» fiber. Dette krever en avtaleperiode på x år. Styret fremlegger forslag til oppdatert avtale på generalforsamling (ennå ikke mottatt når innkallingen ble sendt til publisering).

Styret har også innhentet pristilbud fra GlobalConnect hvor fellesprisen borettslaget må betale reduseres til kr 199 pr mnd. Den estimerte kostnaden for tilknytning til deres fibernett er kr 223 916 som dekkes av leverandøren mot at borettslaget får en bindingstid på 60 måneder. Kapasitet på global er (1000/1000), samt at TV er valgfritt. Inkludert alt av nødvendig utstyr.  Som ruter og deres mesh-system "Wifi premium" som bestående av 2 ekstra signal-forsterkere garanterer nett i hele leiligheten. TV bestilles valgfritt av beboerne fra kr 269,- (Allente).

NextGenTel har gitt et tilnærmet likt pristilbud hvor de etablerer fiber 1000 gratis til alle leilighetene, og leverer høyhastighets bredbånd til alle i en fellesavtale hvor den månedlige prisen ligger på kr 229 pr mnd pr. leilighet. TV er valgfritt for husstandene. Tilbudet innebærer 60 måneders avtale.

**Forslag til vedtak:** Det er en fremtidsrettet løsning å gå over fra HFC til ren fiber. Styret oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme for tilbudet fra GlobalConnect som er billigst i pris, noe som vil bidra til å redusere de månedlige utgiftene til borettslaget.

## 5.2 Forslag fra styret til ny fordeling av internettkostnader

Borettslaget har felles kostnader knyttet til TV og internettleveranse. For å sikre en rettferdig og forutsigbar fordeling av disse kostnadene fremmes følgende forslag.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar at kostnader til felles internettabonnement skal fordeles mellom andelene etter følgende prinsipp:

- Kostnadene fordeles likt pr andel.

- Internettkostnadene spesifiseres som egen linje på felleskostnader fra og med 1. juni 2026

**Styret gis fullmakt til å:**

Inngå og eventuelt reforhandle avtale med internettleverandør

Foreta nødvendige justeringer i felleskostnadene

Administrere ordningen

# 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gunn Heggelund, Valgt fra 18.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Gaspar Ruano Dominguez, Valgt fra 18.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anne Therese Tuft Lie, Valgt fra 18.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ragnhild Zeiner-Lange, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Issam Aarag, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Grethe Brandsø, Valgt fra 01.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Jo Kristoffer Bysheim Herland, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 1 år

## 6.1 Valg av styreleder

Gunn Heggelund stiller til gjenvalg for 2 år.

**Forslag til vedtak:** Gunn Heggelund velges for 2 år.

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

Anne Therese Tuft Lie og Gaspar Ruano Dominguez er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Trine Bølviken, oppgang L, velges for 2 år
Johannes Bretteville-Jensen, oppgang D, velges for 2 år

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

**Forslag til vedtak:** Sunniva Steen Tellesbø, oppgang C, velges for 1 år
Jonas Gjerholm, oppgang D, velges for 1 år

## 6.4 Valg av valgkomite

Tine Skolmen og Elisabeth Tvedt er på valg

**Forslag til vedtak:** Ingen kandidater har meldt seg. Valget foretas på generalforsamlingen.

## Disponible midler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **489 948** | **661 111** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 128 236 | -1 468 658 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | 2 224 953 | 1 297 494 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **2 353 189** | **-171 163** |
| **C. Disponible midler** | **2 843 137** | **489 948** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 3 074 993 | 1 385 802 |
| Kortsiktig gjeld | -231 856 | -895 854 |
| **C. Disponible midler** | **2 843 137** | **489 948** |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2025 Borettslaget Toftesgate 25

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 3 127 923 | 2 718 270 | 2 937 973 | 3 208 377 |
| **Sum leieinntekt** | | **3 127 923** | **2 718 270** | **2 937 973** | **3 208 377** |
| **Annen inntekt** | | | | | |
| Tilskudd | 2 | 75 000 | 0 | 0 | 0 |
| Diverse inntekt | 3 | 1 326 125 | 1 303 036 | 1 323 584 | 1 368 178 |
| **Sum annen inntekt** | | **1 401 125** | **1 303 036** | **1 323 584** | **1 368 178** |
| **Sum inntekt** | | **4 529 048** | **4 021 306** | **4 261 557** | **4 576 555** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 4 | 28 200 | 29 140 | 28 200 | 35 250 |
| Styrehonorar | 4 | 200 000 | 206 667 | 200 000 | 250 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 116 653 | 139 691 | 152 000 | 130 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 6 | 345 976 | 557 063 | 447 000 | 372 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 874 220 | 729 370 | 824 000 | 809 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 7 | 7 226 | 6 599 | 7 300 | 8 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 8 | 34 860 | 50 610 | 5 500 | 15 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 9 | 1 468 607 | 2 583 283 | 1 347 000 | 15 772 000 |
| Revisjonshonorar | | 7 531 | 6 853 | 7 200 | 8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 109 492 | 105 383 | 110 000 | 115 000 |
| Andre honorar | 10 | 86 596 | 101 596 | 43 000 | 862 000 |
| Kontorkostnad | | 2 403 | 188 | 0 | 2 000 |
| TV/bredbånd | | 409 019 | 384 914 | 394 000 | 445 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 3 990 | 0 | 0 | 0 |
| Kontingent og gaver | | 3 200 | 3 100 | 3 200 | 4 000 |
| Forsikring | | 433 653 | 378 863 | 434 000 | 477 000 |
| Eiendomsskatt | | 19 415 | 23 843 | 22 000 | 25 000 |
| Andre kostnader | 11 | 18 396 | 21 622 | 13 000 | 15 000 |
| **Sum kostnad** | | **4 169 438** | **5 328 784** | **4 037 400** | **19 344 250** |
| **Driftsresultat** | | **359 610** | **-1 307 477** | **224 157** | **-14 767 695** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 84 801 | 56 810 | 0 | 20 000 |
| Rentekostnad | | 316 175 | 217 991 | 182 789 | 280 494 |
| **Netto finansposter** | | **231 374** | **161 180** | **182 789** | **260 494** |
| **Årsresultat** | | **128 236** | **-1 468 658** | **41 368** | **-15 028 189** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 128 236 | -1 468 658 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **128 236** | **-1 468 658** | **0** | **0** |

# Balanse 2025 Borettslaget Toftesgate 25

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 5 | 5 647 604 | 5 647 604 |
| Næringseiendom | 5 | 200 000 | 200 000 |
| **Sum anleggsmidler** | | **5 847 604** | **5 847 604** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 3 787 | 12 046 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 8 950 | 36 747 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 285 836 | 211 957 |
| Innestående konsernkonto og bank | | 2 776 420 | 1 125 051 |
| **Sum omløpsmidler** | | **3 074 993** | **1 385 802** |
| **SUM EIENDELER** | | **8 922 597** | **7 233 406** |

# Balanse 2025 Borettslaget Toftesgate 25

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 5 900 | 5 900 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **5 900** | **5 900** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 1 639 556 | 1 511 320 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **1 639 556** | **1 511 320** |
| **Sum egenkapital** | **12** | **1 645 456** | **1 517 220** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 13 | 7 045 285 | 4 820 332 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **7 045 285** | **4 820 332** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 18 586 | 26 983 |
| Leverandørgjeld | | 199 203 | 845 546 |
| Skyldig off. myndigheter | | 6 581 | 5 281 |
| Påløpne renter | | 1 986 | 9 591 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 5 500 | 8 454 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **231 856** | **895 854** |
| **Sum gjeld** | | **7 277 141** | **5 716 186** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **8 922 597** | **7 233 406** |
| Pantstillelser | 14 | 7 045 285 | 4 820 332 |

Sted:_____ Dato:_____

Gunn Heggelund
Styreleder

Issam Aarag
Styremedlem

Ragnhild Lange
Styremedlem

Gaspar Ruano Dominguez
Styremedlem

Anne Therese Tuft Lie
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 2 493 540 | 2 266 872 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 304 193 | 198 634 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 282 802 | 206 576 |
| 3690 Leieinntekter utleieleilighet | 47 388 | 46 188 |
| **Sum** | **3 127 923** | **2 718 270** |

## Note 2 - Tilskudd

Bomljøfond fra Usbl, kr 75 000.-

## Note 3 - Andre driftsinntekter

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3955 Fellesvaskeri | 15 518 | 21 035 |
| 3990 Leie forretningslokaler | 1 302 785 | 1 250 867 |
| 3999 Leie fellesrom i Midtbygget | 7 822 | 31 135 |
| **Sum** | **1 326 125** | **1 303 036** |

## Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 28 200 | 29 140 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 200 000 | 206 667 |
| **Sum** | **228 200** | **235 807** |

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

## Note 5 - Varige driftsmidler

| | Boligeiendom | Kiosk |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 5 647 604 | 200 000 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 5 647 604 | 200 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 5 647 604 | 200 000 |
| Anskaffelsesår : | 1904 | 2020 |
| Antatt levetid i år : | | |

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

## Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 61 536 | 68 757 |
| 6360 Annet renhold | 1 924 | 754 |
| 6361 Fast renhold | 180 224 | 170 088 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 11 599 | 11 375 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 38 190 | 113 314 |
| 6392 Avfallshåndtering | 19 561 | 11 245 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 32 942 | 181 530 |
| **Sum** | **345 976** | **557 063** |

## Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6420 Bevar HMS, domene, epost | 7 226 | 6 599 |
| **Sum** | **7 226** | **6 599** |

## Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 16 616 | 0 |
| 6540 Inventar | 13 957 | 46 431 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 2 257 | 1 663 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 2 030 | 385 |
| 6552 Driftsmateriell | 0 | 2 132 |
| **Sum** | **34 860** | **50 610** |

## Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 43 923 | 12 477 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 2 978 | 0 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 33 287 | 253 159 |
| 6605 Vedlikehold fellesanlegg | 0 | 619 375 |
| 6608 Vedlikehold varmeanlegg | 0 | 1 717 |
| 6610 Andre vaktmestertjenester | 0 | 29 208 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 0 | 6 722 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 48 808 | 35 892 |
| 6616 Vedlikehold vaskeri | 7 591 | 30 779 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 509 705 | 1 269 693 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 401 218 | 57 868 |
| 6630 Egenandel forsikring | 0 | 20 000 |
| 6643 Glassarbeid/Vindu | 93 615 | 14 752 |
| 6644 Fasade/balkonger | 41 590 | 76 790 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 63 257 | 26 825 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 40 554 | 125 929 |
| 6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering | 182 081 | 0 |
| 6663 Vedlikehold ventilasjon | 0 | 2 097 |
| **Sum** | **1 468 607** | **2 583 283** |

Konto 6617 gjelder i hovedsak utskifting av brannlarmsystem.
Konto 6621 gjelder Defigo abonnement -porttelefon & adgangskontroll.
Konto 6650 gjelder utskifting av gamle parasoller
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

## Note 10 - Andre honorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 25 786 | 10 608 |
| 6716 Honorarkostnader øvrige | 17 688 | 21 938 |
| 6730 Teknisk honorar | 43 123 | 69 050 |
| **Sum** | **86 596** | **101 596** |

Konto 6714 gjelder bistand med viderefakt. samt rådgivning.
Konto 6716 gjelder årslisens Styrehjelp.
Konto 6730 gjelder takinspeksjon med befaring av tak, balkonger og prisberegning.

## Note 11 - Andre kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 12 696 | 13 592 |
| 7770 Betalingskostnader | 1 493 | 1 109 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 0 | 142 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 662 | 6 244 |
| 7790 Andre kostnader | 1 545 | 500 |
| 7795 Husleietap | 0 | 35 |
| **Sum** | **18 396** | **21 622** |

Konto 7790 gjelder tinglysningsgebyr til Statens kartverk

## Note 12 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Innskuddskapital | 300 | 0 | 300 |
| Andelskapital | 5 600 | 0 | 5 600 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **5 900** | **0** | **5 900** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 1 511 320 | 128 236 | 1 639 556 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **1 511 320** | **128 236** | **1 639 556** |
| **Sum egenkapital** | **1 517 220** | **128 236** | **1 645 456** |

## Note 13 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** |
|---|---|---|---|
| Formål: | Utskiftning av hovedtavler og brannvarslingsanlegg | | Brannutbedring |
| **Lånenummer:** | **16368911287** | **16365489363** | **16363948492** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2024 | 2022 | 2021 |
| Rentesats: | 5.15 % | 5.14 % | 5.14 % |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2044 | 30.03.2037 | 30.03.2036 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 500 000 | 600 000 | 3 500 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 1 500 000 | 518 401 | 2 801 931 |
| Avdrag i perioden: | 60 105 | 30 409 | 184 533 |
| Opptak i perioden: | 2 500 000 | 0 | 0 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **3 939 895** | **487 992** | **2 617 398** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 3 226 518 | 305 124 | 1 510 459 |

## Langsiktig gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363948492 | 1 | 105 452 | 105 452 |
| | 1 | 76 977 | 76 977 |
| | 4 | 75 099 | 300 396 |
| | 2 | 71 970 | 143 940 |
| | 1 | 67 590 | 67 590 |
| | 1 | 67 276 | 67 276 |
| | 1 | 66 963 | 66 963 |
| | 1 | 65 775 | 65 775 |
| | 1 | 65 086 | 65 086 |
| | 2 | 64 773 | 129 546 |
| | 2 | 62 896 | 125 792 |
| | 1 | 62 583 | 62 583 |
| | 1 | 51 443 | 51 443 |
| | 1 | 48 439 | 48 439 |
| | 1 | 47 939 | 47 939 |
| | 1 | 46 937 | 46 937 |
| | 1 | 45 685 | 45 685 |
| | 1 | 42 556 | 42 556 |
| | 3 | 40 679 | 122 037 |
| | 2 | 39 427 | 78 854 |
| | 5 | 38 802 | 194 010 |
| | 5 | 37 550 | 187 750 |
| | 1 | 36 924 | 36 924 |
| | 1 | 36 298 | 36 298 |
| | 3 | 34 420 | 103 260 |
| | 4 | 32 543 | 130 172 |
| | 1 | 30 039 | 30 039 |
| | 1 | 26 910 | 26 910 |
| | 2 | 21 904 | 43 808 |
| | 1 | 18 149 | 18 149 |

## Langsiktig gjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 3 | 16 272 | 48 816 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365489363 | 1 | 19 660 | 19 660 |
| | 1 | 14 352 | 14 352 |
| | 4 | 14 001 | 56 004 |
| | 2 | 13 419 | 26 838 |
| | 1 | 12 602 | 12 602 |
| | 1 | 12 543 | 12 543 |
| | 1 | 12 485 | 12 485 |
| | 1 | 12 263 | 12 263 |
| | 1 | 12 135 | 12 135 |
| | 2 | 12 076 | 24 152 |
| | 2 | 11 726 | 23 452 |
| | 1 | 11 668 | 11 668 |
| | 1 | 9 591 | 9 591 |
| | 1 | 9 031 | 9 031 |
| | 1 | 8 937 | 8 937 |
| | 1 | 8 751 | 8 751 |
| | 1 | 8 518 | 8 518 |
| | 1 | 7 934 | 7 934 |
| | 3 | 7 584 | 22 752 |
| | 2 | 7 351 | 14 702 |
| | 5 | 7 234 | 36 170 |
| | 5 | 7 001 | 35 005 |
| | 1 | 6 884 | 6 884 |
| | 1 | 6 767 | 6 767 |
| | 3 | 6 417 | 19 251 |
| | 4 | 6 067 | 24 268 |
| | 1 | 5 601 | 5 601 |
| | 1 | 5 017 | 5 017 |
| | 2 | 4 084 | 8 168 |
| | 1 | 3 384 | 3 384 |
| | 3 | 3 034 | 9 102 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368911287 | 1 | 158 733 | 158 733 |
| | 1 | 115 871 | 115 871 |
| | 4 | 113 045 | 452 180 |
| | 2 | 108 335 | 216 670 |
| | 1 | 101 741 | 101 741 |
| | 1 | 101 270 | 101 270 |
| | 1 | 100 798 | 100 798 |
| | 1 | 99 009 | 99 009 |
| | 1 | 97 972 | 97 972 |
| | 2 | 97 501 | 195 002 |
| | 2 | 94 675 | 189 350 |
| | 1 | 94 204 | 94 204 |
| | 1 | 77 435 | 77 435 |
| | 1 | 72 913 | 72 913 |
| | 1 | 72 160 | 72 160 |
| | 1 | 70 652 | 70 652 |
| | 1 | 68 768 | 68 768 |

## Langsiktig gjeld

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 64 058 | 64 058 |
| 3 | 61 233 | 183 699 |
| 2 | 59 348 | 118 696 |
| 5 | 58 407 | 292 035 |
| 5 | 56 523 | 282 615 |
| 1 | 55 580 | 55 580 |
| 1 | 54 638 | 54 638 |
| 3 | 51 813 | 155 439 |
| 4 | 48 985 | 195 940 |
| 1 | 45 218 | 45 218 |
| 1 | 40 509 | 40 509 |
| 2 | 32 971 | 65 942 |
| 1 | 27 320 | 27 320 |
| 3 | 24 493 | 73 479 |

## Note 14 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2025 |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 7 045 285 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **7 045 285** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **5 847 604** |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Toftesgate 25.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Toftesgate 25**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Gunn Heggelund (sign.) | 29.03.2026 |
| Styremedlem | Gaspar Ruano Dominguez (sign.) | 28.03.2026 |
| Styremedlem | Ragnhild Lange (sign.) | 27.03.2026 |
| Styremedlem | Anne Therese Tuft Lie (sign.) | 26.03.2026 |
| Styremedlem | Issam Aarag (sign.) | 26.03.2026 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Toftesgate 25

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Toftesgate 25 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: A1X8E-BL00L-E02US-D2EAD-X91SF-9ZY19

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A1X8E-BL00L-E02US-D2EAD-X91SF-9ZY19

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

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

**Kai Holhjem**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: KPMG AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123*
*IP: 51.174.xxx.xxx*
*2026-04-07 16:49:56 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: A1X8E-BL00L-E02US-D2EAD-X91SF-9ZY19*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

# Årsmelding 2025 - Borettslaget Toftesgate 25

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Gaspar Ruano Dominguez
Styremedlem, Anne Therese Tuft Lie
Styremedlem, Ragnhild Lange
Styremedlem, Issam Aarag
Varamedlem, Grethe Brandsø
Varamedlem, Jo Kristoffer Bysheim Herland

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

## Virksomhetens art

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

Borettslaget Toftesgate 25 består av 56 boliger og 5 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

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

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

## HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Brannalarmanlegg:
  - Månedlig kontroll av sentraler og oppfølging av eventuelle feilmeldinger etc.
  - Årskontroll

- Lekestativ:
  - Månedlig kontroll av lekestativ
  - Årskontroll, oppfølging av funn i årskontroll (utskiftning av deler etc.)

- HMS-kontroll bygning
  2 ganger i året gjennomgang av alle oppganger inkl. kjeller og loft ift. fremkommelighet etc.

- Årlig Risikovurdering for Borettslaget

- Passer på varmekabler i takrennene (skrur av/på ift. behov)

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 styremøter, behandlet over 60 saker og avholdt 3 ekstraordinære generalforsamlinger. Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne.

**Gartner**
Styret har inneværende periode innhentet pristilbud for grøntskjøtsel. Vi mottok 4 pristilbud.
Det ble besluttet å akseptere mottatte pristilbud fra Braathen Landskapsentreprenør AS som leverer tjenester innenfor hele spekteret inkludert Fontene og arborist.

**Vaskeriet**
Det har i år blitt kjøpt inn både ny vaskemaskin og tørketrommel til vaskeriet, da vedlikeholdsbehovet for begge maskiner har steget betraktelig den siste tiden, og det ikke lenger var lønnsomt å reparere dem. Ny betalingsløsning er under etablering. Styret planlegger vask og maling av rommet utført ifm. vårens dugnad.

**TV og internettløsning**
Dagens internettløsning er for dårlig og prisen er for høy. Styret har innhentet konkurrerende pristilbud og det vil bli fremmet en egen sak for behandling på GF.

**Rehabilitering av tak**
Styret har engasjert Usbl til å bistå oss i denne prosessen. Søknad er sendt inn til Kulturminnefondet hvor det er mulig å få opptil 30 % av kostnader dekt for utskifting av tak til Skifer. Usbl mener det kan være gode sjanser for å få innvilget støtte pga. at de stort sett innvilger støtte til boliger på vestkanten i Oslo. Det er få boligeiendommer på østkanten som har Skifer på taket. I skrivende stund har vi gjennomført befaring med 4 entreprenører som ønsker å gi pristilbud på utskifting av taket. En femte aktør er også interessert, men hadde ikke mulighet for å delta på befaringen. Frist for å inngi pristilbud er satt til 16. april 2026. Når Usbl og styret har fått behandlet innkomne pristilbud vil vi innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å behandle saken.

**Fasade**
Mellom oppgang E og F, som vender ut mot Toftes gate 25 har det løsnet murpuss som krevde strakstiltak pga. HMS. Usbl har gjennomført innvendig befaring i oppgang E og F i forbindelse med registrerte sprekker i fasaden.

Det overordnede bildet etter gjennomgangen er at det ikke er gjort observasjoner som fremstår som bekymringsverdige basert på visuell kontroll. Det er samtidig klare indikasjoner på sprekkdannelser utvendig, særlig ved overdekninger og vinduer. Sprekkene har i flere tilfeller en diagonal utforming, noe som kan tyde på at det er mer bevegelse i konstruksjonen enn det man normalt ser ved rene svinn- eller pussrelaterte sprekker. Gesimsen er også tydelig berørt.

Usbl har pekt på noen forhold som bør følges opp videre:

Sprekk i loftsbod (bod 27) i oppgang E mot bakgård. Det er planlagt takarbeider i nær fremtid, og det vurderes som hensiktsmessig å se nærmere på denne i forbindelse med disse arbeidene.
Sprekkdannelser over enkelte åpninger fra balkonger mot bakgård, samt ved vinduer og overdekninger. Gesimsen er også sterkt berørt.
Det kan på sikt være gunstig å utbedre gesims, overdekninger og vinduer samlet.
Usbls samlede vurdering er at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men at nevnte forhold følges over tid. Befaringen har også vært nyttig for å kunne gi en trygg og saklig tilbakemelding til beboerne.

Når det gjelder videre oppfølging av fasaden, vurderer Usbl det som hensiktsmessig å bruke tiden frem mot planlagte takarbeider til å observere om det er bevegelse i områdene

hvor det tidligere er utført sikringstiltak. Eventuelle pussreparasjoner kan med fordel samkjøres med takarbeidene.

Det har også blitt fjernet løs puss ved oppgang L, men dette skyldes mest sannsynlig naboens tre som har pisket mot muren.

**Utskifting av glassruter hos frisørsalongen**
Frisøren har de siste årene klaget over trekkfulle vinduer. I forbindelse med at en rute ble knust i vinter, innhentet styret pristilbud på utskifting av kun glassruter (3 lags).

**Ringen**
Ny parasoll m/varmelamper er montert. Styret mottok kr 75 000 i støtte fra Usbl's bomiljøfond.

**Dugnader**
Det ble gjennomført to dugnader, vår og høsten 2025 med god oppslutning. Dette er et hyggelig og sosialt arr. og vi oppfordrer alle til å delta.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.



# Borettslaget Toftesgate 25

Leiligheter: 56+3næring

Budsjettilbud: 23.2.2026

Etablering av fibernett
Internett og TV-tjenester



NextGenTel

NextGenTel

# FIBER FRA NEXTGENTEL

www.nextgentel.no



# Dette er NextGenTel

NextGenTel leverer høyhastighetsfiber til kunder over hele landet. Vi jobber hver dag for at våre kunder skal ha en god deal på internett.

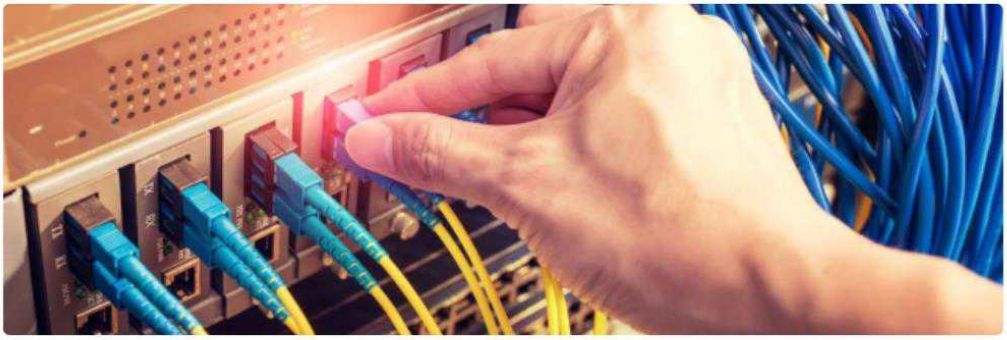
Velger du fiber fra NextGenTel får du:

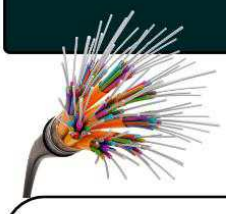
- ✔ Fiber fra prisvinnende internettleverandør
- ✔ Valgfrihet til å velge TV-løsning
- ✔ Styret får egen kontaktperson




Bytt.no er en uavhengig sammenligningstjeneste som sammenligner internettleverandører basert på opplevd hastighet, pris og omtaler.

# Fiber i borettslag





## Etablere fiber

1. Punkt-til-punkt fiber installeres
2. Media converter i hver bolig
3. Eget WiFi-utstyr i hver bolig

**Verdens raskeste og mest stabile internetteknologi**

**Høyere hastighet**

Streame video, spille online og laste ned store filer med gigabithastighet

**Stabile fibertjenester**

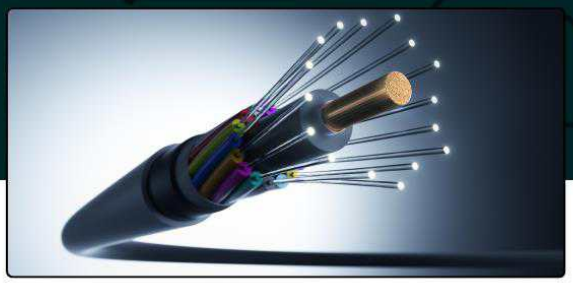
Mindre sannsynlighet for å oppleve forstyrrelser i nettet

**Egen kapasitet**

Alle leiligheter får dedikert egen kapasitet

NextGenTel





## COAXIALT NETT / «HYBRIDFIBER» (HFC)

- Fiber til sentral utenfor bygget med coaxialt spredernett
- Deler fiberlinjen med alle i spredernettet
- Bygget for enveistrafikk (kabel TV)
- Mer utsatt for forstyrrelser
- Dårligere responstid

## PUNKT-TIL-PUNKT FIBER (FTTH)

- Dedikert fiberlinje til hver leilighet
- Stabilt nett
- Ingen deler hastighet
- Fiber er ikke utsatt for forstyrrelser
- Raskere responstid og ubegrensede hastigheter

NextGenTel

# Utstyr

Bindeledd mellom fiberlinjen og WiFi hjemme

**Hver bolig får eget utstyr**



Media converter

Les mer om vår Media converter

**WiFi-Utstyr**

Les mer om vårt WiFi-Utstyr




NextGenTel

# Budsjettilbud

## Fiber

## 229,-

per måned per leilighet
inkl. mva.

Fiber 1000

NextGenTel dekker etablering



NextGenTel

# TV OG STRØMMETJENESTER

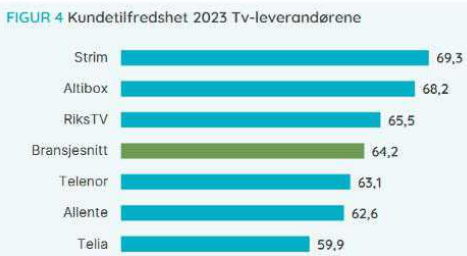
Strøm TV sømløst over fiber




RiksTV strim

Velg mellom kundefavoritter

FIGUR 4 Kundetilfredshet 2023 Tv-leverandørene



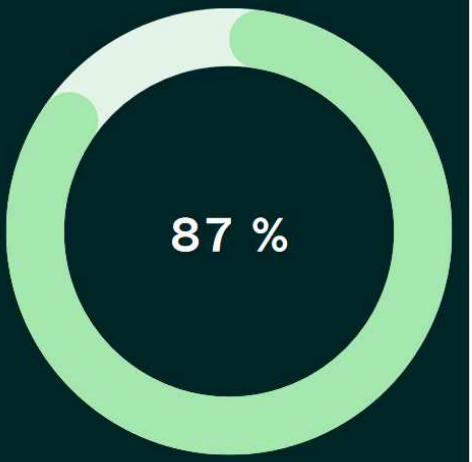

EPSI NORGE: les hele rapporten her

NextGenTel

# TV-vaner

Strømming er den mest populære måten å se på TV-innhold. I 2022 hadde 87 prosent av befolkningen tilgang til en eller flere betalte strømmetjenester.

Statistisk sentralbyrå (2022) Norsk mediebarometer




NextGenTel

RiksTV

FleksiPakken for kun

379 ,-

TV-pakker for enhver smak

Les mer her



strim

Full TV-pakke og streaming

OBOS MEDLEMMER FÅR 10 %

Samle TV-pakker og strømmetjenester

Les mer her




*Kampanjer og priser kan endres fortløpende

NextGenTel



# Fordeler med kollektiv avtale hos NextGenTel

- Punkt-til-punkt fiber med hastighet opptil 1000 Mbps
- Individuelle avtaler som enkelt kan administreres i appen vår
- Toppmoderne WiFi-utstyr som gjør surfing og strømming til en lek
- Lavere fellesutgifter
- Super kundeservice
- Valgfrihet til å velge TV-løsning
- Egen kontaktperson for borettslagsstyret

Tilbudet innebærer 60 måneders avtaleperiode

NextGenTel

Ved spørsmål, ta kontakt

Thomas Asbjørnsen
91359344
thomas.asbjornsen@nextgentel.com



bytt.no

BESTE & BILLIGESTE
FIBER OG TRÅDLØST BREDBÅND

OVER 3 ÅR PÅ RAD

2023 - 2025

Finn ut mer om NextGenTel fiber i borettslag



# Tilbud Til Brl Toftesgate 25

## Fra Global Connect

Vi har gleden av å presentere tilbudet til Boligsameie.
Velger boligselskapet GlobalConnect som leverandør, kan dere selv bestemme hvor stor valgfrihet hver enkelt beboer skal ha når det gjelder internett og TV.

Dette tilbudsdokumentet vil presentere våre to løsninger:–

**100/100 Mbps**

**1000/1000 Mbps**

Boligselskapet velger kun en av alternativene som er beskrevet.

### Komplett Installasjon

Vi tar hånd om alt! Dere får fibernettet av oss.

### Lynraskt fibernett

Ny teknologi med ekte fibernett gir full fart, alltid.

### Valgfrihet på TV

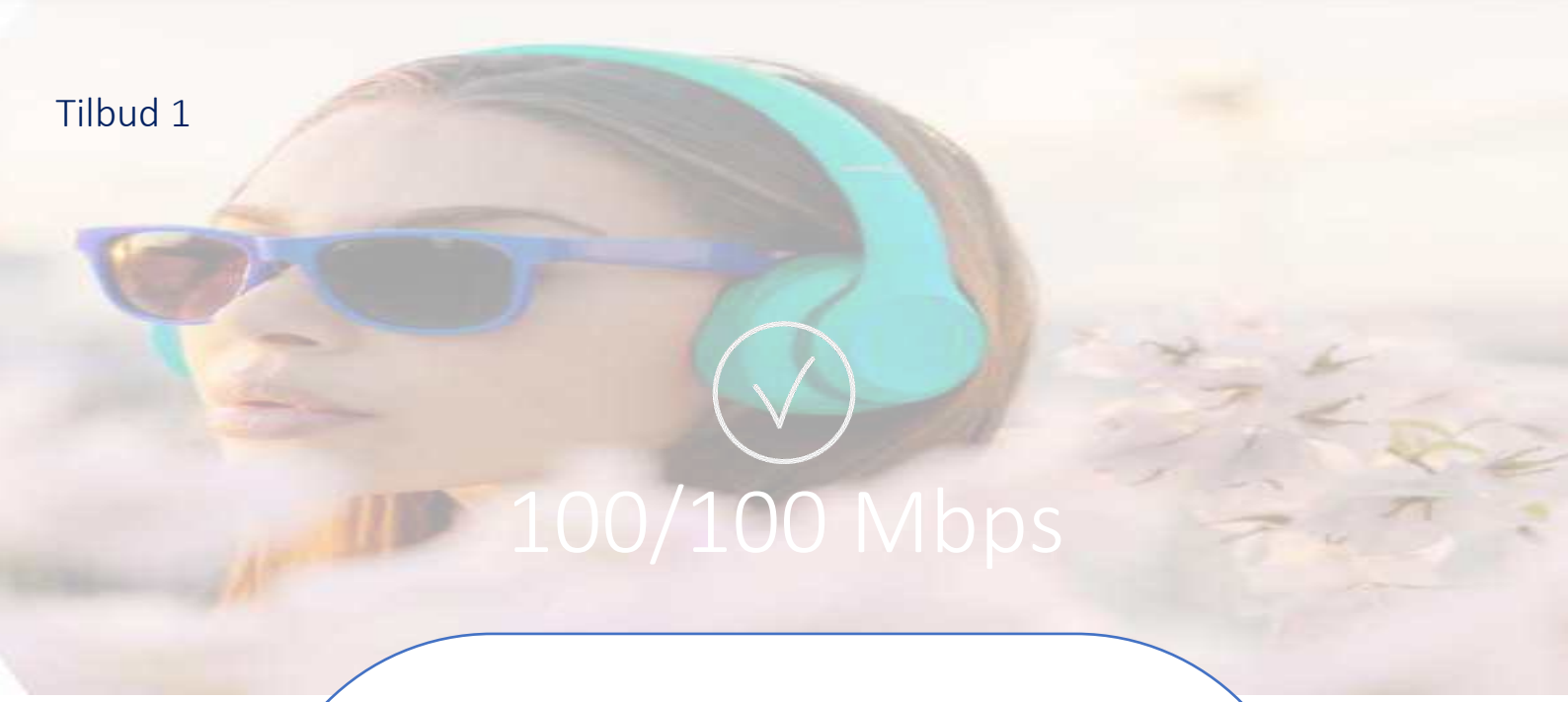
TV fra den leverandøren som passer deg best.

GlobalConnect

Tilbudsfrist: -20.04.26/ Oppstart: etter avtale

*Global Connect(Tidligere HomeNet) har ett av de to nasjonale fibernettene i Norge. Vi har i dag fiber i over 90 norske byer, hundrevis av tettsteder og tusenvis av nabolag. Vi eier vårt eget nett og kan derfor utfordre alle på hastighet og tjenester. Dette gir dere fantastiske muligheter på TV og Internett.*

Tilbud 1



# 100/100 Mbps

100/100 mbps
kr 175,- pr måned pr boenhet

**Inkludert:**
Alt nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfrie oppgraderinger:

500mbps – kr 99,-
1000mbps – kr 199,-

**Valgfri TV for den enkelte beboer fra RiksTV:**

| | |
|---|---|
| Rikspakken | Kr 459,- |
| Strømmepakken | Kr 429,- |
| Sportspakken | Kr 429,- |
| Fleksipakken | Kr 379,- |

*(TV kollektivt fra Allente løper fra kr 269,-*

GlobalConnect

Tilbud 2

# 1000/1000Mbps

1000/1000 mbps

Kr 199,- pr mnd pr boenhet via felleskostnadene

**Inkludert:**
Alt av nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfri TV Fra RiksTV:

| | |
|---|---|
| RiksPakken | Kr 459,- |
| Strømmepakken | Kr 429,- |
| Sportspakken | Kr 429,- |
| Fleksipakken | Kr 379,- |

*(TV kollektivt fra Allente løper fra kr 269,-*



GlobalConnect




## WiFi Premium - Inkludert

WiFi Premium er vårt svar på trådløs frustrasjon.
Selv en hardtarbeidende trådløs router kan komme til kort i en vanlig norsk bolig. WiFi Premium er vår løsning som gir fart og dekning til alle.

Har du en familie med stort hus, mange rom og barn som bruker mye data? Bor du i leilighet med stål og betong som skaper redusert trådløs ytelse. Eller i en eldre leilighet med mange naboer tett innpå din bolig som skaper forstyrrelser på nettet.

Med WiFi Premium får du ikke ett, men tre trådløse aksesspunkt. Disse plasseres strategisk i boligen for å omgå WiFi-hindringene, slik at du får stabil ytelse og dekning i hele boligen.

### Enkel å sette opp. Enkel å bruke.

Nevnte vi forresten hvor enkel WiFi Premium er å sette opp? Det er bare å plugge inn og nyte nettets høyeste fart – helt uten frustrasjon og kompliserte bruksanvisninger.



## Oppkobling og oppfølging

Global Connect har et stort fokus på oppfølging av boligselskapets beboere underveis i oppkoblingsprosessen og med boligselskapet som helhet underveis i avtaletiden. For å få til en vellykket oppgradering av utstyr og produkter er det viktig at leverandøren tar ansvar for kommunikasjonen og oppfølgingen av beboere – slik at styret slipper dette!

Vi har gjennom flere år utarbeidet en fast prosess som ivaretar beboerne og styret på en god måte når man bytter til Global Connect. Velger boligselskapet en avtale med oss, vil vi blant annet:

- Avholde befaringer med styret hvor fremdriftsplan og plassering av utstyr/kabler avtales.
- Det sendes ut informasjonsskriv per post og digitalt til alle beboere. Informasjonsskrivet forteller om avtalen og dens produkter, samt fremdrift.
- Boligselskapet får en egen nettside hos globalconnect.no hvor beboerne kan lese om avtalen og gjøre sine tilvalg.
- Delta på 1 eller flere beboermøter for gjennomgang av avtalen.
- Beboere vil få et eget tidspunkt med montør slik at installasjonen gjøres når beboeren er hjemme. Tjenestene vil aktiveres før montør forlater leiligheten.
- Sluttdokumentasjon og sluttbefaring av arbeidet sammen med styret.




Når den nye tjenesten er i gang vil beboeren få oppfølging av GlobalConnect i forbindelse med nyheter og kampanjer, feilretting og annen relevant informasjon. I tillegg til dette ønsker GlobalConnect å ha oppfølgingsmøter i avtaletiden. Med GlobalConnect skal styret og beboerne føle seg trygge på at leverandøren bryr seg og er tilgjengelig

## Etablering av fibernettet

Vi bygger et aktivt fibernett helt inn i hver boenhet. Utbyggingen følger de nødvendige norske standarder og boligselskapet vil eie det interne fibernettet etter avtaleperioden.

**Kostnaden for fiberutbyggingen er estimert til kr 223.916,-. Denne kostnaden dekkes av GlobalConnect i sin helhet. Boligselskapet får derfor tilbud om etablering for kr 0,-**
Etableringen inkluderer alt av arbeid og installasjon for bytte av utstyr. I den enkelte boenheten settes det opp en fibersentral med uttak for TV, telefoni og internett. Dersom beboeren bestiller TV vil det følge med 1 stk. dekoder. Den nye fibersentralen har en innebygd trådløs router med støtte for 1000mbps kablet forbindelse og 867mbps trådløst

GlobalConnect koordinerer og gjennomfører hele oppkoblings- og oppfølgingsprosesse, i henhold til avtalt dato. Boligselskapet har egen kontaktperson hos ansvarlig entreprenør, samt hos GlobalConnect. GlobalConnect sender ut og produserer all nødvendig kundeinformasjon og kan stille på beboermøte hvis ønskelig. Det opprettes en egen nettside til boligselskapet der beboere kan bestille tjenester, lese om den kollektive avtalen, samt følge fremdrift i leveransen.

## Forutsetninger for tilbudet

Den kollektive avtalen bindes i 60 mnd. fra oppstart av tjenester og  har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden. Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.



## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier:**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig):**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 23.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Toftesgate 25 torsdag 23.04.2026 kl. 17:30 - Felleslokalet i midtbygget.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Valg av sekretær

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

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Line Raaen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 26

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 27

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr 250 000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Forslag fra styret om å inngå ny kollektiv avtale for internett

Forslag til vedtak:

Det er en fremtidsrettet løsning å gå over fra HFC til ren fiber. Styret oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme for tilbudet fra GlobalConnect som er billigst i pris, noe som vil bidra til å redusere de månedlige utgiftene til borettslaget.

Generalforsamlingen stemte over hvorvidt TV skulle være inkludert i en ny kollektiv avtale. Styre ber om fullmakt til å inngå avtale med ny leverandør.

**Vedtak:**
Styret får fullmakt til å inngå avtale om bredbånd, ekskludert Global Connect. Fremtidig kollektiv avtale vil ikke inkludere TV.

Forslaget ble vedtatt

### 5.2 Forslag fra styret til ny fordeling av internettkostnader

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at kostnader til felles internettabonnement skal fordeles mellom andelene etter følgende prinsipp:
- Kostnadene fordeles likt pr andel.
- Internettkostnadene spesifiseres som egen linje på felleskostnader fra og med 1. juni 2026

Styret gis fullmakt til å:

Inngå og eventuelt reforhandle avtale med internettleverandør
Foreta nødvendige justeringer i felleskostnadene
Administrere ordningen

**Vedtak:**
Forslaget ble vedtatt

# 6. Valg

## 6.1 Valg av styreleder

Gunn Heggelund stiller til gjenvalg for 2 år.

**Vedtak:**
Valgt ble: Gunn Heggelund for 2 år.

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

Anne Therese Tuft Lie og Gaspar Ruano Dominguez er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

**Vedtak:**
Valgt ble: Trine Bølviken for 2 år

Valgt ble: Johannes Bretteville-Jensen for 2 år

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

**Vedtak:**
Valgt ble: Sunniva Steen Tellesbø for 1 år.

Valgt ble: Jonas Gjerholm for 1 år.

## 6.4 Valg av valgkomite

Tine Skolmen og Elisabeth Tvedt er på valg

**Vedtak:**
Valgt ble: Evald Fjærgård og Lotte Sandbu

# Protokoll for Borettslaget Toftesgate 25

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Solveig Edøy (sign.) | 24.04.2026 |
| Sekretær | Solveig Edøy (sign.) | 24.04.2026 |
| Protokollvitne | Line Raaen (sign.) | 28.04.2026 |



**INNKALLING 2025**

# Borettslaget Toftesgate 25

Torsdag 20.11.2025 kl. 17:00
Felleshuset

# Styrets oppgaver

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

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

# Usbls oppgaver

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

## Noen av Usbls oppgaver:

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

# Informasjon til beboerne

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

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

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

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Toftesgate 25

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Toftesgate 25

Tidspunkt: Torsdag 20.11.2025 kl. 17:00

Sted: Felleshuset

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Søknad om tilbakeføring til opprinnelige to enheter av andelsleilighet 5 i Toftesgate 25B, 2.etg.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

## 2. Saker til behandling

### 2.1 Søknad om tilbakeføring til opprinnelige to enheter av andelsleilighet 5 i Toftesgate 25B, 2.etg.

Forslag fra Siv og Magnus Vea Grønneberg

Da vi søkte om å få sammenslå andelsnummer 5 og 6 i 2.etg., så var det med mål om at dette skulle være vår primærbolig. Av forskjellige årsaker og hensyn, har det blitt til at vi nå har primæradresse i Fredrikstad. Vi er derfor ikke i behov av å ha en såpass stor leilighet. Vi er også i en situasjon at vi må få ned kostnadene og frigjøre kapital til ny bolig i Fredrikstad. I forbindelse med jobb og familie trenger fortsatt et sted i Oslo. Vi trives og har gode venner i borettslaget. Vi håper derfor veldig å kunne beholde det som blir den minste leiligheten ved en fradeling. Håper på positiv behandling av søknaden.

Vedlagt ligger plantegninger på slik leiligheten ser ut i dag og slik den vil se ut etter tiltak.

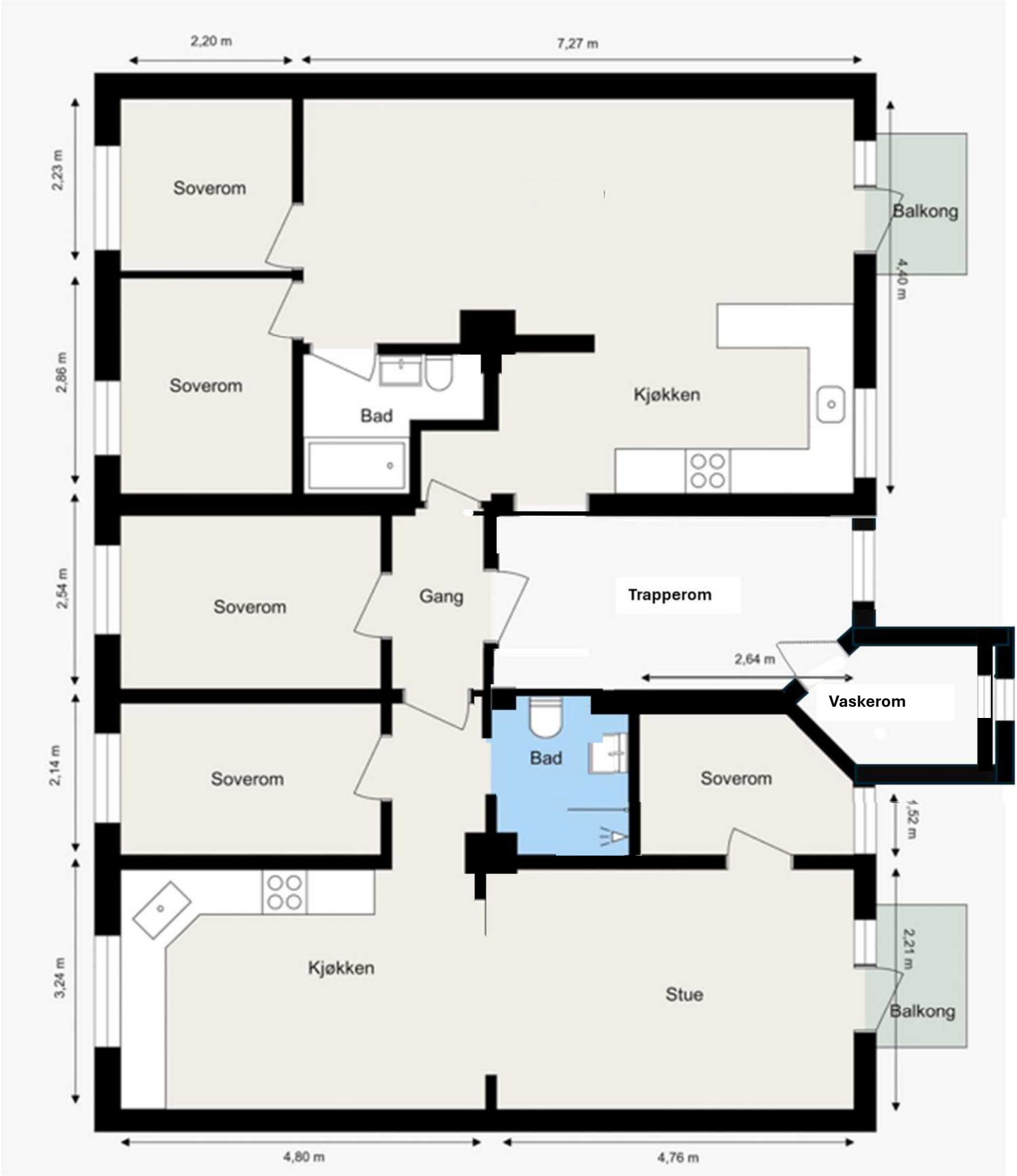
Med vennlig hilsen

Siv og Magnus Vea Grønneberg

Forslaget krever 2/3 flertall

| | |
|---|---|
| **Forslag til vedtak:** | Generalforsamlingen godkjenner tilbakeføring av andel 5 til opprinnelig løsning på to andeler. Etter oppdelingen vil den minste leiligheten bli ca 54 m2 og den største ca 68 m2.I den forbindelse er det behov for opprettelse av ny andel. Det forutsettes at søknaden godkjennes av Plan- og bygningsetaten. |
| **Styrets innstilling:** | Styret er positiv til opprettelse av ny andel og vektlegger at det i denne saken er tilbakeføring av tidligere leilighetsløsning i borettslaget. |

**Toftes gate 25B, 2.etg.**
**H0201, andelsnr.5,**
**Plan FØR TILTAK**



**Toftes gate 25B**

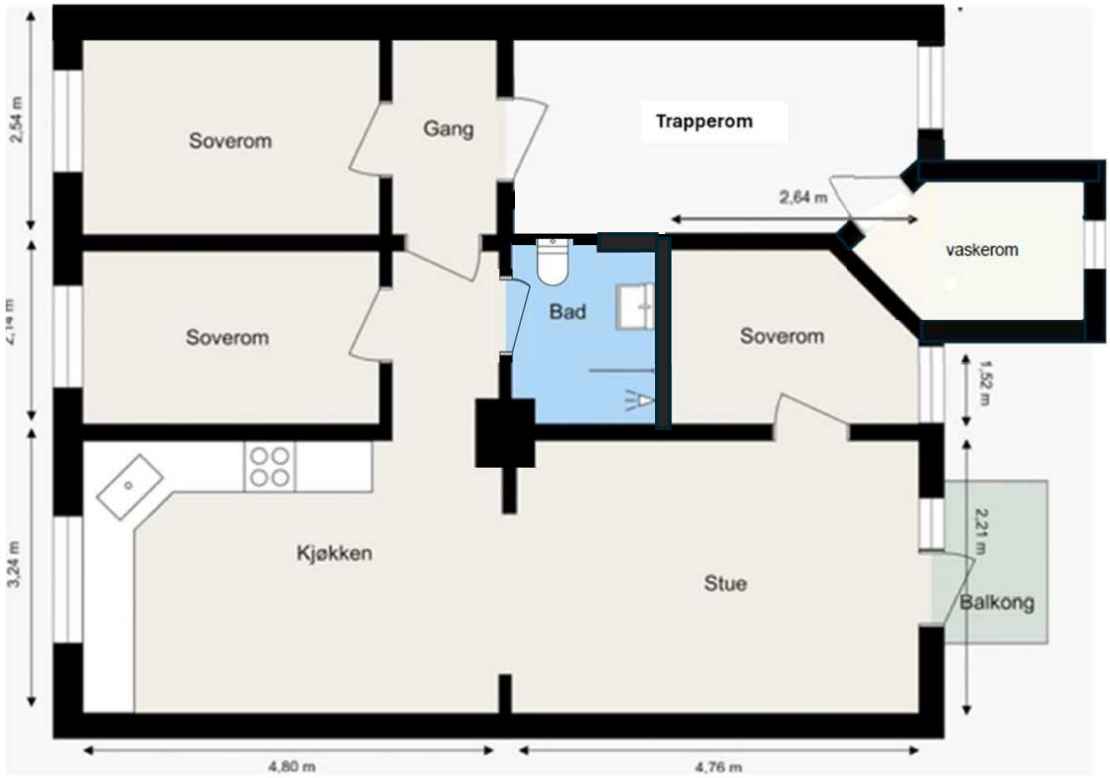
**Plan ETTER TILTAK – tilsvarer opprinnelig planfordeling**



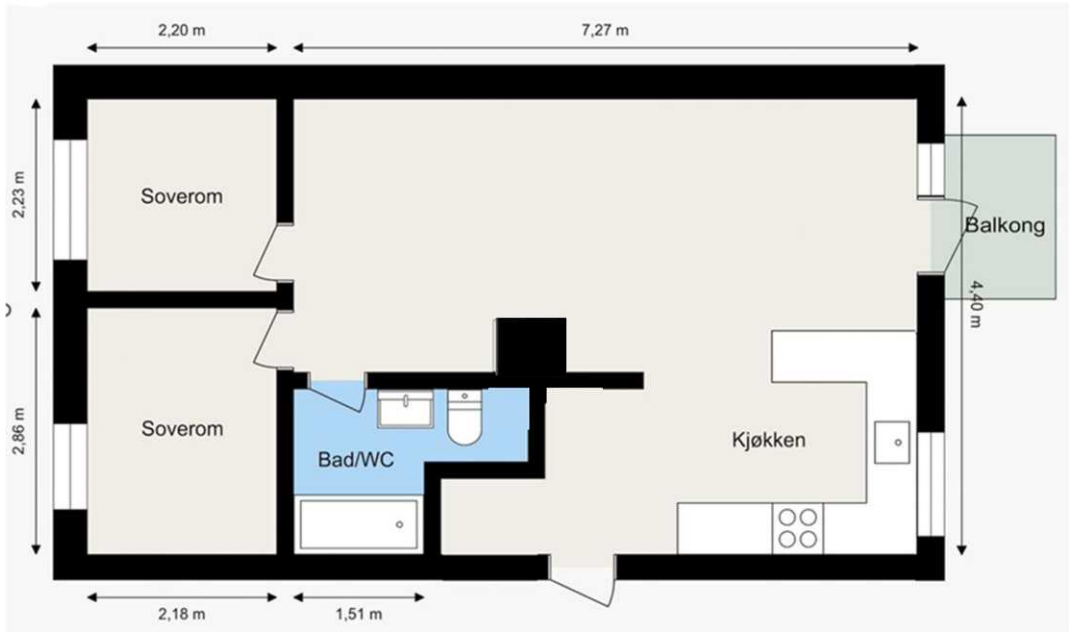

Tiltakshaver: Siv og Magnus Vea Grønneberg
Toftesgate 25B, 0556 Oslo

Toftesgate 25B, 2.etg.

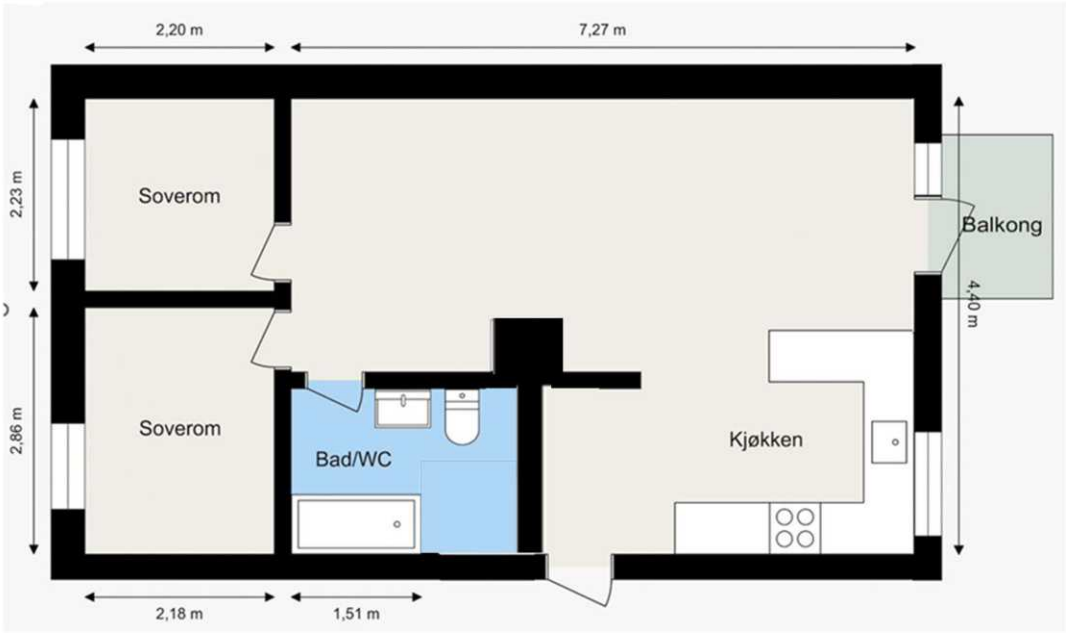
*H0201 andelsnr.5*: Planløsning etter tiltak (samme planareal som før sammenslåing)




H0202 Planløsning etter tiltak (samme areal som før sammenslåing)



H0202,tidligere andelsnr. 6: Planløsning før sammenslåing




Tiltakshaver Siv og Magnus Vea Grønneberg

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

**Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.**

Eiers navn: Adresse:

---

Borettslaget Toftesgate 25 Andel/seksjonsnummer:

---

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

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

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

---

## FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 20.11.2025 kl. 17:00 - Felleshuset

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

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

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Toftesgate 25 torsdag 20.11.2025 kl. 17:00 - Felleshuset.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Valg av sekretær

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

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Elisabeth Iversen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Antall fremmøtte med stemmerett: 8
Antall fremlagte fullmakter: 5
Totalt: 13

Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

# 2. Saker til behandling

## 2.1 Søknad om tilbakeføring til opprinnelige to enheter av andelsleilighet 5 i Toftesgate 25B, 2.etg.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner tilbakeføring av andel 5 til opprinnelig løsning på to andeler. Etter oppdelingen vil den minste leiligheten bli ca 54 m2 og den største ca 68 m2. I den forbindelse er det behov for opprettelse av ny andel. Det forutsettes at søknaden godkjennes av Plan- og bygningsetaten.

Forslaget krever 2/3 flertall

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 9
Antall stemmer mot: 2
Antall blanke stemmer: 1

# Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Toftesgate 25

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Solveig Edøy (sign.) | 20.11.2025 |
| Sekretær | Solveig Edøy (sign.) | 20.11.2025 |
| Protokollvitne | Elisabeth Iversen (sign.) | 21.11.2025 |

# Vedtekter for Borettslaget Toftes gate 25

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 23.5.1991, sist endret 18.04.2024.

## § 1 Formål - forretningsførsel, forretningskontor

Borettslaget Toftes gate 25, gnr 228 bnr 530 i Oslo kommune er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette, herunder utleie av lokaler i lagets eiendom, samt utvikling av eiendommen.
Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes (felles) interesser.
Lagets styre engasjerer forretningsfører. Borettslaget ligger på Grünerløkka i Oslo og har forretningskontor i Oslo kommune.

## § 2 Andeler og andelseiere

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

## § 3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

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

## § 4 Forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget

(1) Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dersom flere ønsker å benytte forkjøpsretten er det den andelseier som har lengst ansiennitet som får overta andelen på forkjøpsrett. Styret avgjør hvem som har lengst ansiennitet. Andelseier må legge frem dokumentasjon på finansiering til styret ved krav om forkjøpsrett. På andelseierens vegne gjør styret forkjøpsretten gjeldende.

(2) Styret skal sørge for at andelseierne skal få anledning til å benytte forkjøpsretten i henhold til lov om borettslag § 4-15 (inntil 20 dagers frist fra laget fikk skriftlig melding). For frister vises til lovens bestemmelser. Forkjøpsrett kunngjøres ved oppslag på kunngjøringstavler i borettslag.

(3) Forkjøpsretten kan **ikke** gjøres gjeldende når andelseiers andel overdras til ektefelle, samboer, til slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, søsken eller noen andre som i de siste to årene har hørt til samme husstand. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i hustandsfelleskapsloven § 3.

# § 5 Borett og bruksoverlating

*§ 5-1 Boretten*

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i borettslaget og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanlig brukt til. Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.
Styret kan fastsette vanlige ordensregler og regler for dyrehold. Dyrehold kan ikke nektes dersom gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Borettslaget har reglement for utbygging av loft og kjeller, vedtatt på generalforsamling.

*§ 5-2 Bruksoverlating*

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slekting i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseiere kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for tre år.
- Andelseieren skal være borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen. Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 annet ledd.

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

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

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

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

# § 6 Vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand og vedlikeholde vinduer, felles installasjoner og tekniske anlegg (for eksempel dørtelefon, røyk- og varmedetektorer), rør, sikringsskap fra og med første inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, baderomsinnredning og innvendige flater. Våtrom må vedlikeholdes og brukes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet innbefatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slik som rør, sikringsskap fra og med første inntakssikring, ledninger med tilbehør, baderomsinnredning og innvendige flater. Andelseier skal rense sluk og vannlåser og har ansvaret for eventuell oppstaking.

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

(4) Oppdager andelseieren skade i boligen eller på borettslagets eiendom, plikter andelseieren straks å varsle borettslaget.

(5) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så lenge plikten ikke ligger på andelseierne. Borettslaget har rett til å vedlikeholde felles installasjoner gjennom andelseiernes boliger.

(6) Bytte av vinduer bekostes av den enkelte andelseier. Bestilling av vinduer går via styret og må settes inn forskriftsmessig og skal ivareta enhetlig visuell kvalitet i Borettslaget.

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

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

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

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

# § 7 Mislighold og fravikelse

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

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

(3) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

# § 8 Felleskostnader

(1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds varsel. Ved for sen betaling av felleskostnader svarer andelseieren forsinkelsesrenter og omkostninger.
(2) For dekning av krav på felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsinndrivelse besluttes gjennomført.

# § 9 Styret

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

# § 10 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner for borettslaget. Styret kan meddele prokura.

# § 11 Generalforsamlingen

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
(2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.
(3) Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller revisor eller andelseiere som representerer minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
(4) Ordinær generalforsamling varsles skriftlig, med dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen senest 6 uker før generalforsamlingen avholdes. Innkalling til ordinær generalforsamling skal være sendt minst åtte dager og høyest 20 dager før møtet avholdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist, dog minst tre dagers varsel.
(5) Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:
    - Godkjenning av styrets årsberetning
    - Godkjenning av årsregnskap
    - Valg av styre
    - Eventuelt valg av revisor
    - Fastsettelse av styrets godtgjørelse
    - Andre saker nevnt i innkallingen
(6) Generalforsamlingen ledes av den som generalforsamlingen utpeker eller av styrets leder.

(7) Det føres protokoll og generalforsamlingen utpeker en til å underskrive protokollen. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll.
(8) Med de unntak som følger av lov eller vedtekter, avgjøres alle saker av de avgitte stemmer med alminnelig flertall. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

# § 12 Inhabilitet

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

# § 13 Vedtektsendringer

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

# Husordensregler

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

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

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

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

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

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

3. **I leiligheten**:

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

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

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

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

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

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

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

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

%

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

5. **Fellesareal:**

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

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

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

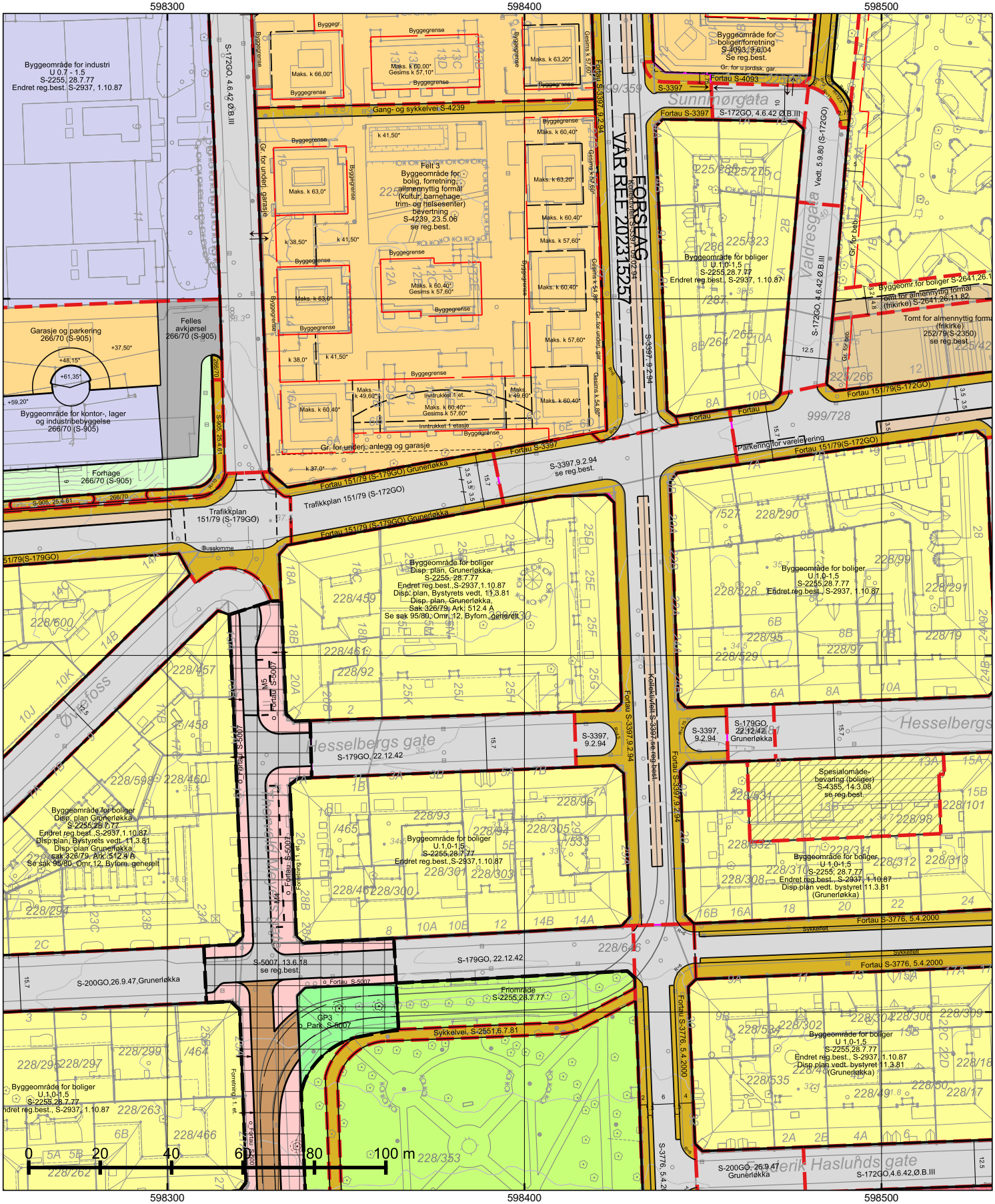
**Fellesvaskeri**:
Fellesvaskeriet er åpent fra 07.00. Her kan man sette seg på en "vaskeliste". Lørdag og søndag er det åpent for de som ikke har fast plass på vaskelista.

**Tørkeplassen** skal IKKE benyttes på søndager.

**Hagen** / gården skal holdes ryddig.

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

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

## Reguleringskart

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

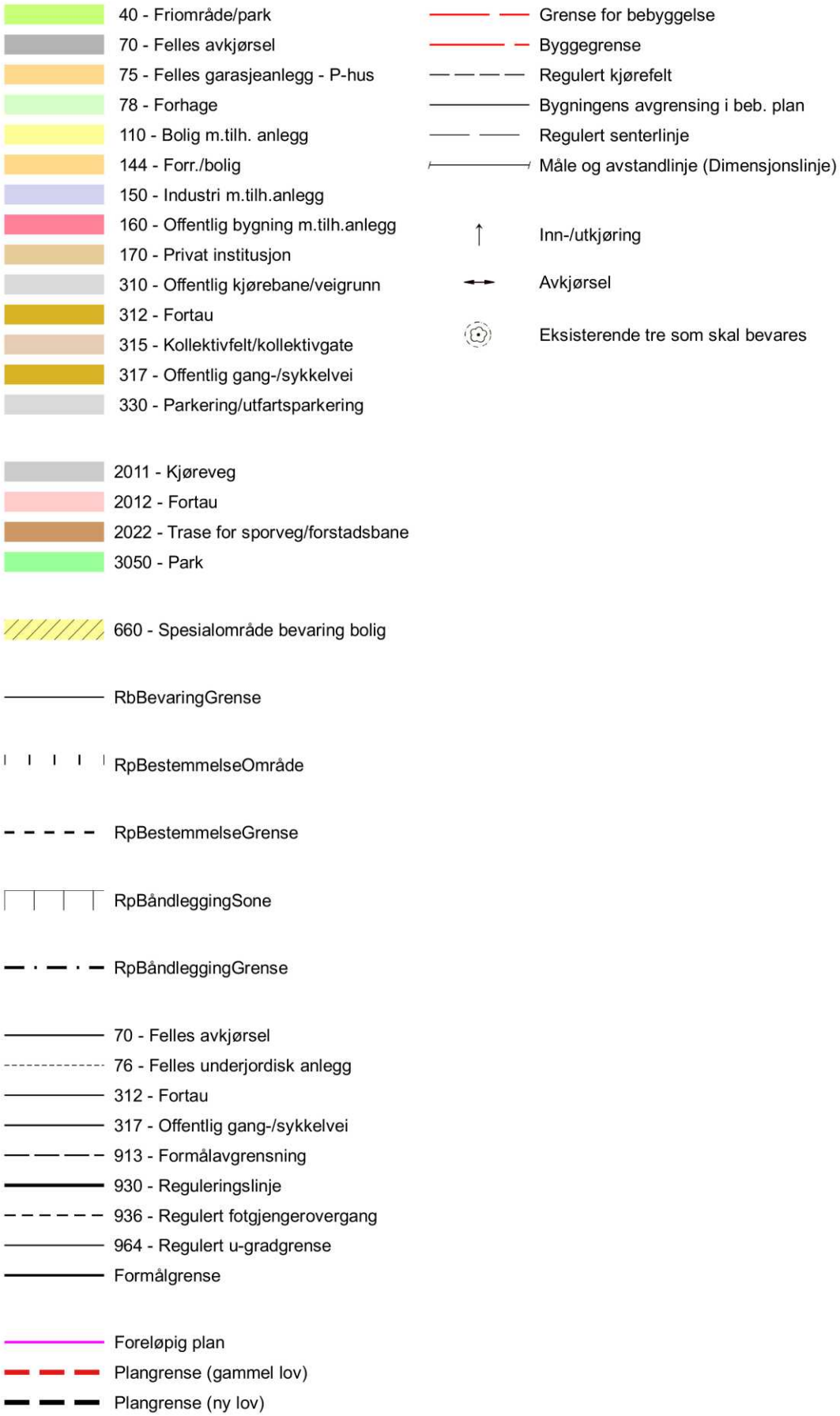
PlottID/Best.nr: 146142/ 86516188
Adresse: TOFTES GATE 25A
Gnr/Bnr: 228/530

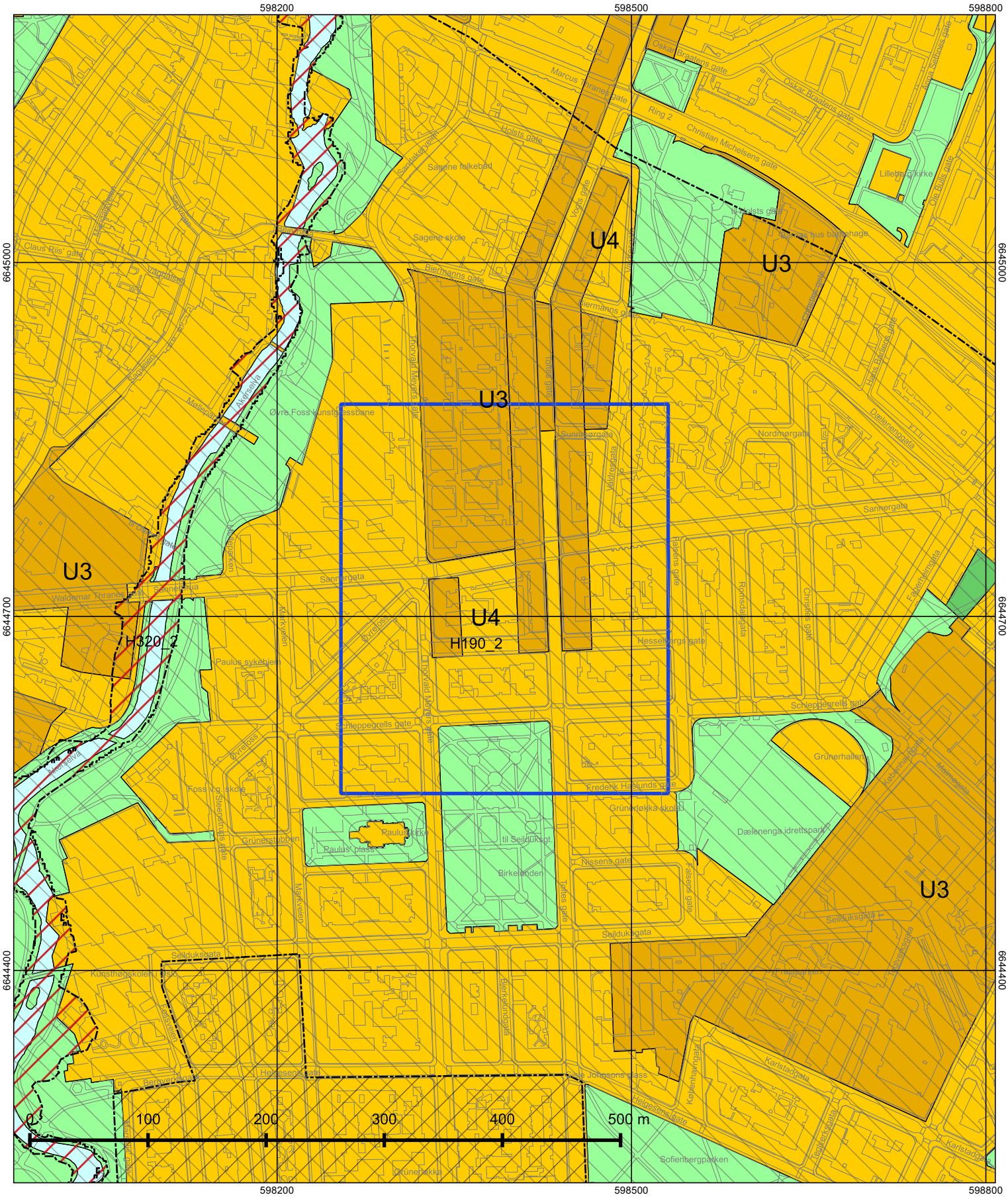
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2255

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

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

Oslo

# S-3397

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

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

§ 3. Kollektivfeltene reserveres for trikk og buss.

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

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


Ø nr. 10088 /1953
avskrift 15/7.

# Erklæring.

I anledning av at bygningssjefen i Oslo den 27. juni 1953
har meddelt dispensasjon fra bygningslovens §§ 32.1 og 119-120 i henhold til samme
lovs § 8 for tilbygg til lagerbod på matr.nr. 25 A Toftesgt.

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

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 30/6 1953.

A/s Sagenes Arbeiderboliger
M. L. Hellesen
Arne Ingvh.

Rolf Grevstad.
(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift.)

Vedk. f.attest av 15/7-53 for A/s Sagenes Arbeiderboliger reg. 18/3-1891 at selskapets styre er Arne Ryggh. Henrik Laurentius Hellesen, formann, og Eirik Bentz, at selskapets firma tegnes av styrets formann eller 2 av dets medlemmer.

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

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


4987 nr 60 ✓
Dato 17 mars

# Erklæring

*vedrørende*

Toftesgate 25 A.
Eiendom

Tilbygg for lager.
Arbeidets art

60/127
Bygn.kontr. j.nr.

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

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

*Oslo, den* .....

A/s Cegeas Arbeidsbeliger

J. Gustad
Byggherrens underskrift

H.Meyer
Skjøteinnehavers underskrift.

2000. 3-58. R. A.

7/3-58. Ek.

1024-88 I

Sender Hr Stadsingeniøren til Underretning

5-7-88
7-7-88

Christiania 4de Juli 1888 Chr Bull

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren.

Kr.a Stadsingeniørkontor den 7 Juli 1888

Chr. Sundt

Approberes paa Betingelse af at Ligsteen overholdes.

Christiania 9de Juli 1888

Chr Bull

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2025/23310-8 | Kristin Agnethe Nymo Malvik | 19.05.2026 |

Adresse: Toftes gate 25B
Eiendom: 228/530
Ansvarlig søker: Kolon Arkitektur AS
Tiltakshaver: Siv Vea Grønneberg

## Ferdigattest - Toftes gate 25 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppdeling til to boenheter, mottatt 18.05.2026.**

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

### Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

### Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

### Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

### Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Kristin Agnethe Nymo Malvik
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

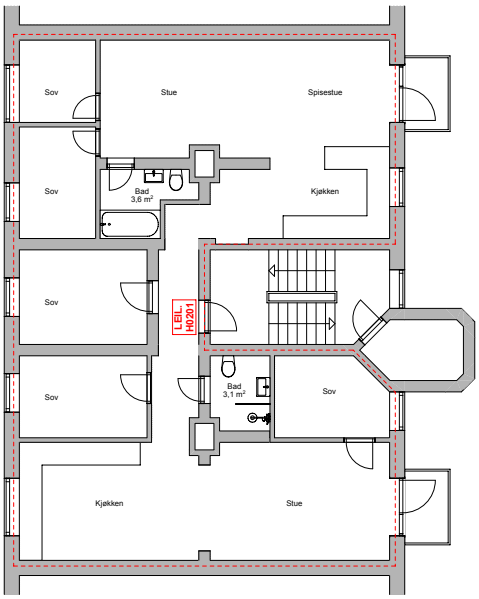
*Aleksander Stein Engvoll*
*enhetsleder*

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

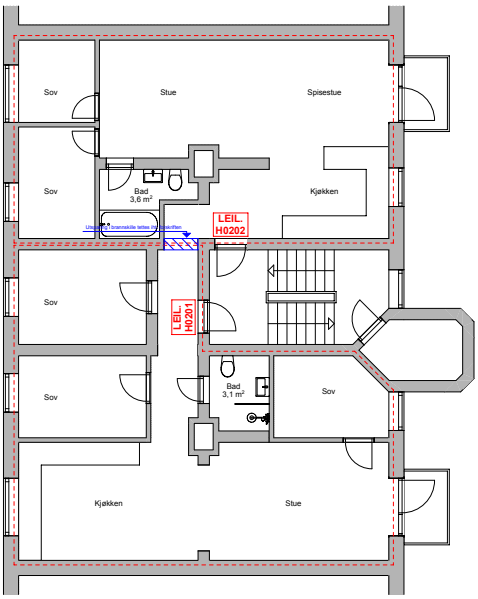
Vedlegg:
Situasjonsplan
Plan Kjeller
Plan 2 etasje rev B
Gjennomføringsplan

Mottakere:
Kolon Arkitektur AS, Sofia Nagell

Kopi til:
Siv Vea Grønneberg




PLAN 2. ETASJE - EKSISTERENDE
Basert på sist godkjente tegning, saksnummer 201617253




PLAN 2. ETASJE - NY SITUASJON


Kolon Arkitektur
Markveien 11, 0554 Oslo

**Sofia Nagell**
sofia@kolonarkitektur.no
473 86 044

www.kolonarkitektur.no


kolon ARKITEKTUR

| Prosjektnr. | Gnr./Bnr. | Mål: | Ark: |
|---|---|---|---|
| **550** | **228/530** | **1:100** | **A3** |
| Fase: | Dato opprettet | Tegningsnr. | |
| **Søknad** | **12.12.2025** | **A20-1** | |

Tegning
**Plan 2. etasje**
**Siv Vea Grønneberg**
**Toftes gate 25B**
**0556 Oslo**

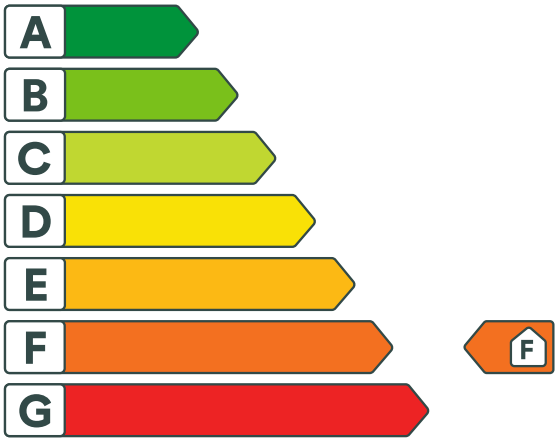
| Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr |
|---|---|---|---|---|---|
| B | | Tilleggsdokumentasjon | 10.02.2026 | SNA | |
| A | | SØKNAD | 16.12.2025 | SNA | |

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Toftes gate 25B, 0556 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**17.06.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-313148** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80578067** |
| Gårdsnummer<br>**228** | Bruksnummer<br>**530** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1888** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**67,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**67,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**256,58 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**256,58 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**17 191 kWh** |

# Toftes gate 25B

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 201 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Grünerløkka skole (1-7 kl.)<br>538 elever, 22 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>517 elever, 27 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Lilleborg skole (1-7 kl.)<br>295 elever, 24 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>104 elever, 8 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Hersleb videregående skole | 15 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sannergata<br>Linje FB5A, FB5B, 21 | 1 min<br>0.1 km |
| Birkelunden<br>Linje 11, 12, 18 | 4 min<br>0.3 km |
| Carl Berners plass<br>Linje 5 | 16 min<br>1.2 km |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 24 min<br>1.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 7 min<br>2.2 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år...<br>69 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Seilduken barnehage A/L (1-5 år)<br>54 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Barnas Hus barnehage (0-5 år)<br>181 barn | 6 min<br>0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Ringnes Park | 1 min |
| Coop Extra Sannergata | 2 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 | 7 min |
| Apotek 1 Ringnes Park Senter | 1 min |
| Kiellands plass Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Grünerløkka skole | 4 min |
| Sagene skole | 4 min |
| SATS Ringnes Park | 2 min |
| SATS Ila | 5 min |

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

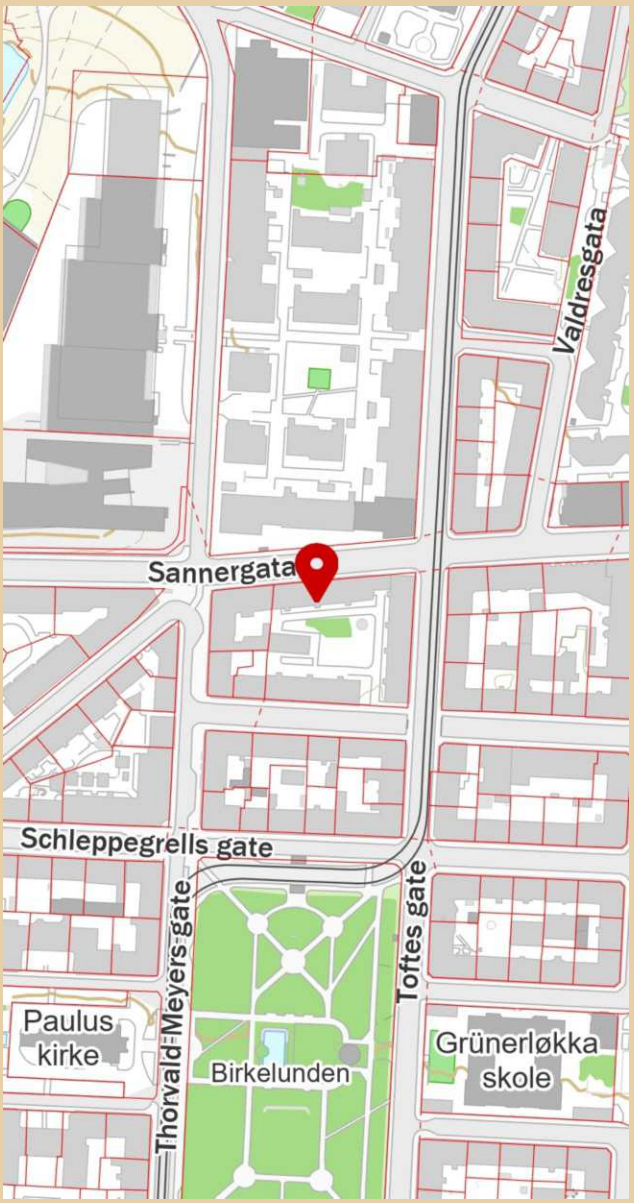
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

**Matvareutvalg**
Stort mangfold 90/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående




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 25B, 0556 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 530, andelsnr. 5 i BORETTSLAGET TOFTESG 25 , Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
154251044


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Soria Moria

**Saksbehandler:** Erling Beck

**Telefon / Mobil:** 23 05 55 80 / 926 53 000

**E-post:** erling.beck@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

---