

Toftes gate 25J



Velkommen til

Toftes gate 25J



Salgsoppgaven produsert 17. oktober 2025

Grünerløkka

Lys, pen og gjennomgående 3-roms i ettertraktet borettslag | Nyoppusset i 2025 | Fantastisk bakgård tegnet av Snøhetta

Prisantydning	6 790 000,-
Fellesgjeld	102 350,-
Omkostninger	9 318,-
Totalpris	6 901 668,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 802,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1888

Ansvarlig megler	Bjørnar Hagerup Nilssen
Telefon	466 61 850
E-post	b.nilssen@nordvikbolig.no

Megler	Nikolai Strickland
Telefon	988 80 642
E-post	n.strickland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nikolai Strickland har gleden av å presentere denne flotte leiligheten i Toftes gate 25J. En stor 3-roms leilighet med gjennomgående planløsning oppusset i 2025. Her kan man flytte rett inn i et moderne hjem med god standard. Boligen har god intern beliggenhet i byggets 2. etasje, og nyter godt av lite innsyn, mye utsyn og gode lysforhold.

Den vakre bakgården er som en skjermet, bortgjemt grønn idyll, til stor glede for både barn og voksne i borettslaget.

Høydepunkter:

- Gjennomgående med nydelig lysinnfall
- Nyoppusset 2025
- Hyggelig og veldrevet borettslag
- Fantastisk bakgård tegnet av Snøhetta
- Hyggelig forsamlingslokale med utstyr til 30 personer
- Ingen dokumentavg.
- Antatt mulighet for balkong*
- To loftsboder og en kjellerbod
- Sentral og attraktiv beliggenhet

Arealer og innhold

BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	79 kvm

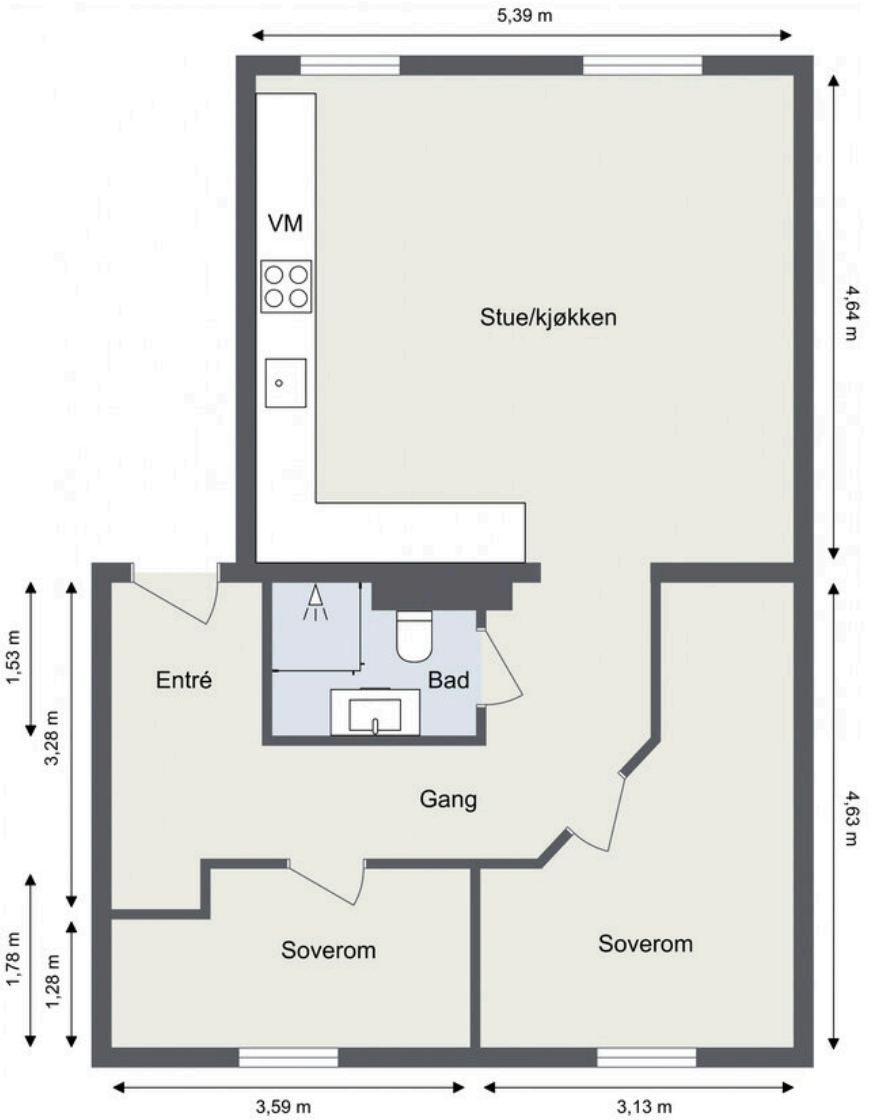
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom
Total BRA: 60 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 14 kvm. 2 stk. loftsboder
Total BRA: 14 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet










GARLIC
SALT

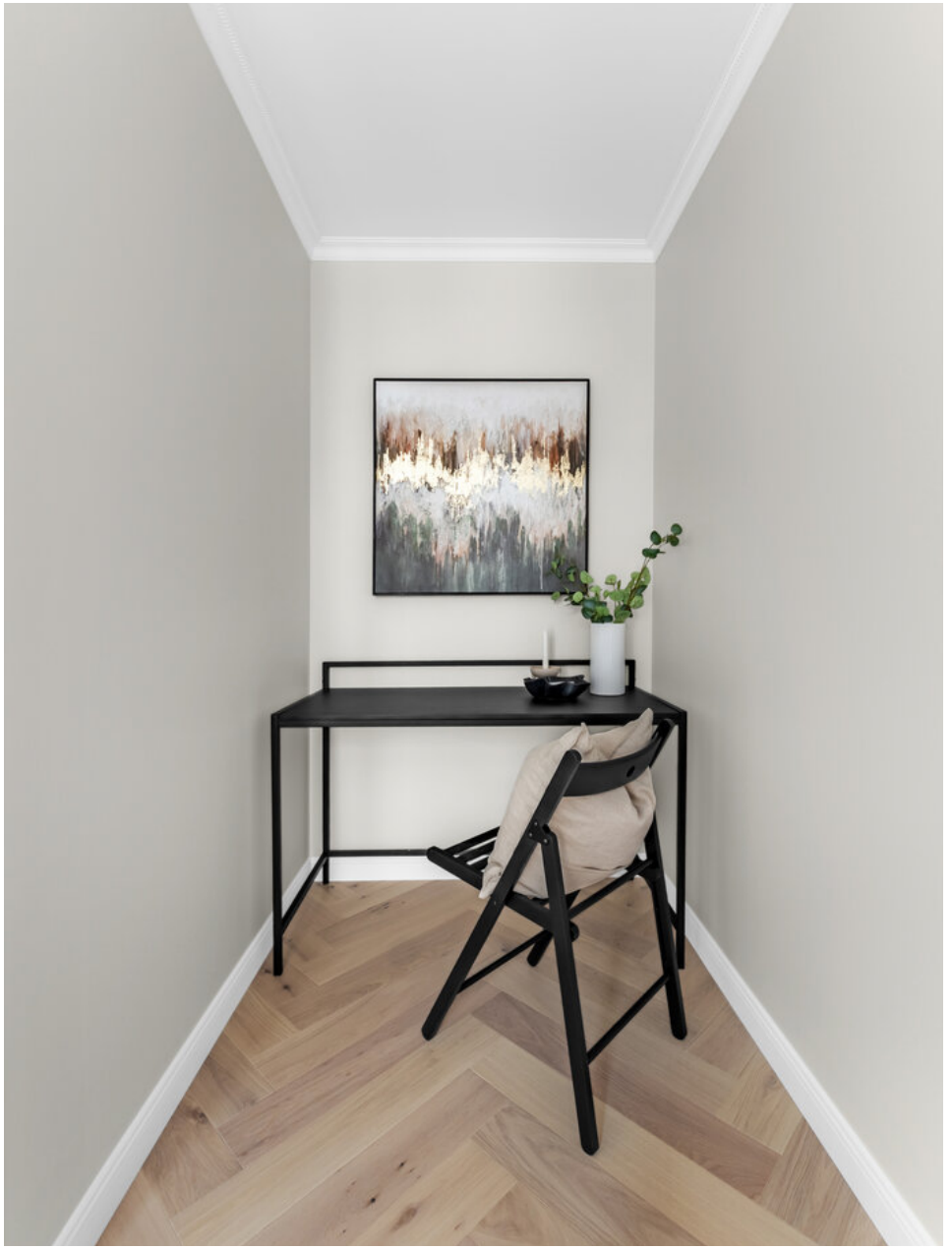




























Informasjon

Toftes gate 25J

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0207/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Toftes gate 25J, 0556 OSLO
Gnr 228, bnr 530 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 45 i Toftesg 25 Borettslaget, org.nr. 964750971

Selger
Brandon Kadriaj

Kjøpesum og omkostninger
6 790 000,- (Prisantydning)
102 350,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 892 350,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 318,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 618,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 901 668,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 910 968,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1888

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 60 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom
Total BRA: 60 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 14 kvm. 2 stk. loftsboder
Total BRA: 14 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer tre eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft. To loftsboder på ca. 7m² & ca. 7 m². Kjellerbod på ca. 5 m².

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Standard

Om gården:
Toftes gate 25 har et fantastisk gårdsrom, arkitekttegnet av anerkjente Snøhetta. I bygget midt i gårdsrommet finner du tre leiligheter, fellesvaskeri og et selskapslokale med tilhørende kjøkken som beboerne kan benytte. Lokalet er tilgjengelig for utleie til konfirmasjon, dåp, selskaper eller egne filmkvelder. Beboerne arrangerer også felles kinokvelder og sosiale sammenkomster for alle som bor i gården. Velkommen til et hyggelig og veldrevet borettslag med gode naboer!

Om gårdsrommet:
I Toftes gate 25 finner du enkelt roen - et steinkast unna det pulserende bylivet på Grünerløkka. Gårdsrommet oppleves som en grønn oase, og her kan du senke skuldrene i vakre og frodige omgivelser. Det finnes mange sitteplasser rundt om i gårdsrommet, og det naturlige samlingspunktet er "Ringen". Her møtes venner, naboer og bekjente, og det er god plass ved det store langbordet. Det er installert lys, varmelamper i parasollene og en felles grill. Gårdsrommet er også svært barnevennlig - det er lukket, og har flere lekestativ, plen og trær som gir rom for lek og utfoldelse.

Balkongmuligheter:
Det er tidligere montert balkonger i borettslaget, og det antas at det er mulig å søke om bygging av balkong til denne andelen på eget initiativ. Styret opplyser at det har vært to runder med felles balkongprosjekter, og at det ikke vil bli flere i regi av borettslaget. Balkongene leveres av Balkongteam. Ny eier må selv kontakte dem for å undersøke søknadsprosess og kostnadsramme.

Om boligen:

Entré - Velkommen inn!
Allerede ved inngangsdøren møtes du av en innbydende og romslig entré som gir et strålende førsteinntrykk. Boligen ble betydelig påkostet i 2025, og fremstår med tidsriktige løsninger, gjennomtenkte materialvalg og lyse farger som gir et moderne og nøytralt uttrykk. Her kan du flytte rett inn!

Stue:
Stuen har en åpen og sosial planløsning hvor stue, spisestue og kjøkken henger sammen. Dette gir funksjonelle soner, god romfølelse og mange innredningsmuligheter. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og

bidrar til en lys og luftig atmosfære. Her er det enkelt å møblere med sofa, spisebord og øvrige møbler etter eget ønske. Overflatene er malt i lune fargetoner, taket har downlights og klassisk rosett, og gulvet er lagt med elegant fiskebeinsparkett.

Kjøkken:
Et lekkert kjøkken i åpen og sosial løsning mot stuen, utformet med fokus på både funksjonalitet og stil. Plassen er svært godt utnyttet med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet er nytt fra 2025 og består av stilrene, svarte fronter og laminert benkeplate. Videre er det integrerte hvitevarer som induksjonstopp med kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøl-/fryseskap. Det er også montert automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Bad:
Flislagt bad fra 2025, utført i moderne og delikate farger og materialer. Badet er innredet med nedfelt servant i underskap, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Det er behagelig gulvvarme og downlights i taket.

Soverom 1:
Romslig hovedsoverom med store vindusflater som gir rikelig med lys. Her er det god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Gulvet er dekket med lyst fiskebeinsparkett, og veggene er malt i en lun og beroligende farge - perfekt for god nattesøvn.

Soverom 2:
Lyst og fleksibelt rom med mange bruksmuligheter - enten du trenger barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til både seng og garderobe, og den nøytrale stilen gjør det enkelt å tilpasse etter behov.

Innvendig overflater:
- Gulv: Fiskebensparkett.
- Vegger: Sparklet og malte plater.
- Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,48 m målt i stue/kjøkken.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i forbindelse med oppussing i 2025:
– Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
– Nytt rør-i-rør system. Ny varmtvannsbereder.
– Nye innvendige overflater.
– Nye innvendige dører. Ny entrédør.
– Nytt elektrisk anlegg.
– Oppussing av bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - "30. juni 2025"
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? - "Ja"

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ae Elektro & VVS AS, arbeidet ble gjennomført mellom juni og oktober. Arbeidet har gått ut på renovere badet og alt av det elektriske i leiligheten. Selskapet har skiftet ut alle rør, og dratt nye ledninger til det elektriske. Vi har selv byttet ut gulv, satt opp vegger og malt leiligheten.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ae Elektro & VVS AS, arbeidet ble gjennomført mellom juni og oktober. Selskapet har gjort alt knyttet til badet, inkl. sluk, membran, tettsjikt, det elektriske og rørene. Montering av møbler og flislegging er gjort selv.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ae Elektro & VVS AS, arbeidet ble gjennomført mellom juni og oktober. Selskapet har gjort alt knyttet til badet, inkl. sluk, membran, tettsjikt, det elektriske og rørene. Montering av møbler og flislegging er gjort selv.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, borrettslaget styrer dette.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, borrettslaget styrer dette.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? - "Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ae Elektro & VVS AS, arbeidet ble gjennomført mellom juni og oktober. Selskapet har dratt nye ledninger i hele leiligheter, satt opp nye stikk i hele leiligheten. Telia har vært innom og satt inn nett.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ae Elektro & VVS AS, arbeidet ble gjennomført mellom juni og oktober. Selskapet har sjekket det elektriske anlegget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ae Elektro & VVS AS, arbeidet ble gjennomført mellom juni og oktober. Selskapet har byttet alle gamle rør, med nye rør.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei, alt er nytt.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer).
Nei, borretslagets ansvar, vet ikke om det har vært feil.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstmann vært innom i oktober.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann vært innom i oktober, kontrollert og målt leiligheten.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja, flere av naboene har laget balkong, dette er noe denne leiligheten også kan gjøre. Det er bare å søke om det, ut ifra samtale med naboene skal det ikke være noe problem. Naboene har også vært svært hjelpsomme med å finne et selskap som kan bygge balkongen.

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Vindu med tolags isolerglass, produsert i 1994 i stue/kjøkken. Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse for øvrig.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Ventilasjon:
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.
Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold

- Elektrisk anlegg:
For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ytterdører:
Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens brannteknisk krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. TG 3 er gitt iht. krav i NS 3600. Estimatet er basert på bytte av entrédør til en brannklassifisert dør.
Utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking - Bad:
Hulltaking er ikke utført, da badet ikke har vært i bruk siden ferdigstillelsen i 2025, og overflatene har derfor ikke vært eksponert for vann.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming:

Boligen har elektrisk oppvarming.

Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2025, montert i kjøkkenbenk.

Ventilasjon:

Tilluft via åpning av vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket er ikke opplyst.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 802,- pr. mnd.

Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 06.10.15 utgjør kr. 3.802,- pr md.

Herav:

- Avdrag felleslån: 38,-
- Felleskostnader: 2.930,-
- Renter felleslån: 2.170,-
- Avdrag felleslån: 147,-
- Renter felleslån: 255,-
- Avdrag felleslån: 2.230,-
- Renter felleslån: 32,-

Felleskostnadene inkluderer: Vaktmestertjeneste, felles vaskeri, renhold av fellesarealer, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, tv/internett fra Telia.

Styret informerer i e-post pr. 25.04 at det ligger ikke an til noen økning av felleskostnader/fellesgjeld i år. Vi er i gang med å innhente priser for utbedring av brl. tak, men det vil mest sannsynlig ikke bli igangsatt før til neste år. Dette vil kunne medføre økning av andels felleskostnader og fellesgjeld.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 438 280,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 753 118,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. Formuesverdien er hentet fra Skatteetaten sin boligkalkulator.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettside.

Borettslaget

Om borettslaget

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

Tilstandsrapport fra OPAK
-Styret innhentet tilstandsrapport av bygningsmassen fra OPAK i november 2023. Av strakstiltak er alt gjennomført med unntak av internkontroll elektro. Her valgte styret å avvente til brannalarmanlegget og hovedtavlene i kjellerne var skiftet ut, for å få et bedre utgangspunkt mht. ev. avvik.
-Nytt porttelefonanlegg fra Defigo er installert.
-Oppgradert strømtavler slik at de dekker dagens krav og reduserer fare for branntilløp i tavlene, samt oppgradert og installert nytt brannvarslingssystem for å sikre at anlegget varsler brann.
-Fremover vil hovedfokus bli på utbedring av borettslagets tak. Vi har gjennomført inspeksjon med drone av tak og engasjert USBL til å gjøre forprosjekt. Det vil bli fremmet en egen sak om dette på årets GF.

Vaktmestertjenester
Borettslaget har kontrakt med Rene Bygårder AS.

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

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

Følgende saker ble tatt opp under generalforsamlingen 2025:

Endring av retningslinjer for utbygging av kjeller og loft punkt 2.3.3:
Forslag om at kvadratmeterprisen for lofts areal og annet areal som evt. skal selges, skal indeksreguleres årlig.
- Forslaget ble vedtatt.

Salg av loftsareal:
Forsalg til vedtak: Borettslaget Toftesgate 25 tillater salg av loftsareal over underliggende leilighet til beboeren for en avtalt pris.
- Forlaget ble ikke vedtatt.

Rehabilitering av taket:
Styret viser til tidligere info og OPAKs rapport av taket. Boligbyggelaget Usbl har bistått styret med en tilstandsvurdering og besiktigelse med drone av brl. tak som viste høy slitasje og rustdannelser på korrugerte takplater. I den forbindelse har styret bedt om et kostnadsoverslag for takrehabilitering, som følger vedlagt. Tak

på midtbygget (25 LN) er av nyere dato og er derfor ikke tatt med i kostnadsberegningen.
Hvis det tas utgangspunkt i lånekostnader for skive- og båndtekking (kr 15 530 000) og tekking med skifer/lappstein (20 420 000), får borettslaget følgende økning i felleskostnader. Det er lagt til grunn en rente på 5,65 % (tilsvarende dagens rente på brl. lån) og 25 års nedbetalingstid (se vedlegg).

Toftes gate 25 J:
Fordelingsnøkkel: 600
Lån 15 500 000: 1.387,-
Lån: 20 400 000: 1.825,48,-

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

Sykkelparkering:
Om det er mulighet for å lage en løsning for el-sykler i bakgården, som en lukket garasje, uten at bakgården ødelegges. Styret stiller seg bak Andreas forslag om at det settes ned en egen sykkelparkeringsgruppe som utreder saken nærmere.
- Forslag vedtatt.

Reklamevegg/veggmaleri
Styret har mottatt en henvendelse fra NEON kommunikasjon og produksjon AS om leie av endeveggen mot Sannergata med tanke på et veggmaleri. Pris for leien er antydet til kr 50 000 pr år.
- Vedtak: Generalforsamlingen overlater til styret å ta en beslutning i denne saken. Styret bes vurdere andre tilbud, samt ta stilling til retningslinjer for type motiv eller reklame.

Det ble avholdt et ekstraordinært generalforsamling 17.06.25 hvor følgende ble vedtatt:
Forslag til vedtak: Omfordeling av areal mellom leilighet H0301 og H0302 i Toftes gate 25 A. Ett av to soverom i leilighet H0302 innlemmes i leilighet H0301, iht. vedlagte tegninger. Etter endringen vil boenhet H0301 ha 116 kvadratmeter BRA-i (bruksareal, internt) og boenhet H0302 har 52kvm BRA-i.
Styrets innstilling: Styret er positiv til opprettelse av ny andel og vektlegger at det i denne saken i hovedsak er tilbakeføring av tidligere leilighetsløsning i borettslaget.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Her er det intern forkjøpsrett, iht. vedtekter § 4. Det er Usbl som avklarer forkjøpsretten. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 102 350,-pr. 06.10.2025

Under generalforsamlingen 2024 ble følgende vedtatt:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp et lån på inntil 4 000 000 kroner med 20 års løpetid, for å dekke kostnader til utskifting av hovedtavler og brannvarslingsanlegg. Borettslaget stiller pant i borettslagets eiendom, gnr. 228 bnr. 530 for lånet.
- Lånet er utbetalt.

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

§ 6 Vedlikeholdsplikt:
Bytte av vinduer bekostes av den enkelte andelseier for å holde felleskostnadene lavest mulig. Denne praksisen har vært gjennomført siden borettslaget ble stiftet. Bestilling av vinduer går via styret og må settes inn forskriftsmessig

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363948492, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2025: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 06.10.2025: 2 665 064
Andel av saldo: 38 233
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2036)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16365489363, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2025: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 06.10.2025: 495 857
Andel av saldo: 7 113
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2037)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lånenummer: 16368911287, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.10.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 06.10.2025: 3 973 442
Andel av saldo: 57 004
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.09.2044)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 7 105,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 1 468 658,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 41 368,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Husdyr er tillatt, men må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 92043563

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 845 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet gårdsrom med grøntareal, beplantning, sykkelparkering, gruset gårdsplass, låsbar hovedport mot gate.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Informasjon hentet fra seeiendom.no.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Her bor du sentralt og urbant til med kort gangavstand til at du måtte trenge i hverdagen. Bydelen byr på meget godt kollektivtilbud, forlokkende byliv, spennende shopping, koselig spiseplasser, barer og kafeer.

Leiligheten ligger rett ved flotte park- og friområder som blant annet Sofienbergparken, Botanisk Hage, Olaf Ryes Plass og Birkelunden. Perfekt for hyggelige sommerkvelder med grilling og gode venner. Det er kort vei til kjernen av Grünerløkka med hippe kafeèr, spennende shopping, barer, restauranter m.m. I umiddelbar nærhet har man blant annet Bon Lio, Skaal, Mucho Mas, Villa Paradiso og Trattoria Populare – bare for å nevne noen av de lokale godbitene. Det er heller ikke langt til Mathallen på Vulkan, som er en innendørs mathall med kafeèr, spisesteder og spesialbutikker. Av matbutikker har du Meny i Ringnes park som nærmeste dagligvare. Utover det så har du Kiwi, Joker og REMA 1000 rett i nærheten.

Området har et meget godt kollektivtilbud, og det er både buss- og trikkestopp i umiddelbar nærhet. Nærmeste holdeplass for trikk er Birkelunden. For buss er det nærmeste holdeplass Toftes gate og Sannergata med 21-, 33-bussen, og flybussen. Her kommer du deg enkelt dit du måtte ønske i byen med kollektivtrafikk. Her er det enkelt å bo, med og uten bil. Alle kollektivmidler er tilgjengelige få meter fra ytterdøren og tar deg enkelt til alle byens hjørner. Ca 7 min reisetid til Jernbanetorget med 11-12-13 og 17-trikken, samt 30- bussen. Knutepunktet Carl

Berner er heller ikke langt unna og tilbyr både T-bane, buss og trikk.

For kulturelle innslag er Schous kulturstasjon verdt et besøk, og for filmopplevelser anbefales en tur til Ringen Kino. Utover dette finnes Dansens Hus, Riksscenen, Popsenteret og Munchmuseet, innen kort gangavstand. For den treningsglade finnes flere treningssentre i umiddelbar nærhet; Sats, Evo, Fitness 24 og Tøyenbadet. Dælenenga idrettsanlegg med kunstgressbane og ishall, samt Fagerheimen Tennisklubb ligger rett i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse for arbeiderboliger, datert 26.10.1888.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Romfordelingen og plassering av vegger er annerledes.
- Veggen mellom stue og kjøkken er revet, og det er nå etablert en åpen stue/kjøkken løsning.
- Badet er ikke tegnet inn på byggetegningene.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er godkjent søkt om. Megler kan ikke finne en søknad på inngrepet eller godkjennelse/ferdigattest hos Oslo kommune.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet/eier/borettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig (s-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Toftes gate 25 J - Bruksendring av loft til bolig - H0301 - Saksnr: 202112119
Mottatt sak: 17.07.2021
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Tiltaket omfatter bruksendring av loft til boligformål for underliggende leilighet. De to etasjene knyttes sammen av en ny intern trapp innad i leiligheten. Fasadeforandringene består av tre ny takvinduer mot gate, og en takterrasse og glugge mot bakgården.

Toftes gate 25 H-K - Oppføring av balkonger - Saksnr: 201900129
Mottatt sak: 28.12.2018
Dette tiltaket omfatter 12 balkonger på fasade ut mot bakgård i byggets 2. og 3. etasje
Status pr. 03.09.25 det ble søkt om ferdigattest.

Sannergata 2 og 4 - Bruksendring, tilbygg, fasadeendring og påbygg -Saksnr: 202212306
Mottatt sak: 25.08.2022
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Tiltaket omfatter bruksendring, tilbygg og fasadeendring av eksisterende bygningsmasse. Det legges opp til kombinert bruk og en bedre forbindelse til omgivelsene på bakkeplan.

Pågående plansak:
202315257 - Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
202308348 - Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/228/530:
19.04.1904 - Dokumentnr: 921217 - Bestemmelse om bebyggelse

24.04.1920 - Dokumentnr: 901712 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.10.1921 - Dokumentnr: 920723 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

13.09.1934 - Dokumentnr: 910816 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.09.1934 - Dokumentnr: 910817 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.09.1934 - Dokumentnr: 910818 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.11.1941 - Dokumentnr: 407928 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

10.08.1949 - Dokumentnr: 410507 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

15.07.1953 - Dokumentnr: 410088 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

17.03.1960 - Dokumentnr: 504987 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

28.07.1887 - Dokumentnr: 900077 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA FOSSVEIEN 1B - UTGÅTT

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften,

og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt

kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 20 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Overtagelseshonorar kr. 3 400,-
Visningshonorar kr. 3 400,-
Visningshonorar kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto kr. 3 600,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 1 430,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 100 103,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. oktober 2025

Ansvarlig megler

Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Ansvarlig megler

Nikolai Strickland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98880642

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Toftes gate 25J

Toftes gate 25J

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 201 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	**3 min** 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	**6 min** 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	**11 min** 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**12 min** 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	**16 min** 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**4 min** 0.3 km
Hersleb videregående skole	**15 min**

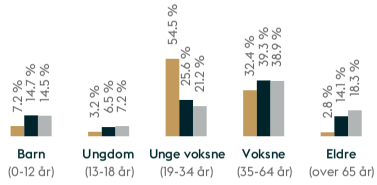
Offentlig transport

Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	**2 min** 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	**2 min** 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	**17 min** 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**23 min** 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**7 min** 2.2 km

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-... 69 barn	**4 min** 0.3 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	**5 min** 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	**7 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Birkelunden	2 188	1 367
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Grünerløkka skole	3 min
Foss v.g. skole/grunerløkka	5 min
SATS Ringnes Park	3 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



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

TOFTES GATE 25 J, 0556 OSLO

Gnr: 288 Bnr: 530 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	08/10/2025
Utskriftsdato:	15/10/2025
Oppdragsnummer:	98380
Referansenr:	11856

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms andelsleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje.

Standard
Leilighet med nyere standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Arbeid utført i forbindelse med oppussing i 2025:
– Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
– Nytt rør-i-rør system. Ny varmtvannsbereder.
– Nye innvendige overflater.
– Nye innvendige dører. Ny entrédør.
– Nytt elektrisk anlegg.
– Oppussing av bad.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1888, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Ytterdører – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000 – 20 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Brandon Kadriaj
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Brandon Kadriaj, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 288 Bnr: 530
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3845.9 m²
Hjemmelshaver:	Toftesg 25 Borettslaget
Adresse:	Toftes gate 25 J, 0556 Oslo

Andelsleilighet

Selskap:	Toftesg 25 Borettslaget
Organisasjonsnr:	964750971
Forretningsfører:	BOLIGBYGGELAGET USBL
Eier:	Brandon Kadriaj
Andelsnummer:	45

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/10/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	08/10/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1888

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	60	60	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	60	60	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, To soverom	
Loft		To eksterne boder

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
2. etasje	60	0	0	0
Loft	0	14	0	0
Sum bolig:	60	19	0	0
Sum BRA:	79			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, To soverom		
Loft		To eksterne boder	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Leiligheten disponerer tre eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft. To loftsboder på ca. 7 m² & ca. 7 m². Kjellerbod på ca. 5 m².

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med tolags isolerglass, produsert i 1994 i stue/kjøkken.
Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse for øvrig. Glass byttet i 2025, i følge eier.
Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i tre.

Tilstandsvurdering: Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. TG 3 er gitt iht. krav i NS 3600. Estimatet er basert på bytte av entrédør til en brannklassifisert dør. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-20 000,-

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, gang og to soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2025, montert i kjøkkenbenk.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Tilluft via åpning av vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.

Tilstandsvurdering: Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler i gulvstøp i badet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2025.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra 2025.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fiskebensparkett.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,48 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2025.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført, da badet ikke har vært i bruk siden ferdigstillelsen i 2025, og overflatene har derfor ikke vært eksponert for vann.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kadriaj, Brandon	9578-5999-4-3377449	2025-10-13 11:05:20

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. okt. 2025

Oppdragsnummer
34-0207/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Toftes gate 25J, 0556 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Brandon Kadriaj

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ae Elektro & VVS AS, arbeidet ble gjennomført mellom juni og oktober. Arbeidet har gått ut på renovere badet og alt av det elektriske i leiligheten. Selskapet har skiftet ut alle rør, og dratt nye ledninger til det elektriske. Vi har selv byttet ut gulv, satt opp vegger og malt leiligheten

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ae Elektro & VVS AS, arbeidet ble gjennomført mellom juni og oktober. Selskapet har gjort alt knyttet til badet, inkl. sluk, membran, tettsjikt, det elektriske og rørene. montering av møbler og flislegging er gjort selv.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ae Elektro & VVS AS, arbeidet ble gjennomført mellom juni og oktober. Selskapet har gjort alt knyttet til badet, inkl. sluk, membran, tettsjikt, det elektriske og rørene. montering av møbler og flislegging er gjort selv.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Borrettslaget styrer dette.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Borrettslaget styrer dette.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ae Elektro & VVS AS, arbeidet ble gjennomført mellom juni og oktober. Selskapet har dratt nye ledninger i hele leiligheter, satt opp nye stikk i hele leiligheten. Telia har vært innom og satt inn nett.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ae Elektro & VVS AS, arbeidet ble gjennomført mellom juni og oktober. Selskapet har sjekket det eletriske anlegget.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ae Elektro & VVS AS, arbeidet ble gjennomført mellom juni og oktober. Selskapet har byttet alle gamle rør, med nye rør.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Alt er nytt

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Borretslagets ansvar, vet ikke om det har vært feil

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg har sett

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg vet om

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg vet om

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg vet om

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg vet om

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg vet om

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg vet om

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann vært innom i oktober

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann vært innom i oktober, kontrollert og målt leiligheten

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Flere av naboene har laget balkong, dette er noe denne leiligheten også kan gjøre. Det er bare å søke om det, ut ifra samtale med naboene skal det ikke være noe problem. Naboene har også vært svært hjelpsomme med å finne et selskap som kan bygge balkongen.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 34-0207/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kadriaj, Brandon	2025-10-13

Identifikasjon

bankID Kadriaj, Brandon

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 06.10.25 Side 1 av 3

Borettslaget Toftesgate 25 | **Vår ref.:** 1225/45 | **Fødselsdato eier:** 20.10.1994
Toftes gate 25 J | **Type:** Borettslag frittstående
0556 OSLO | **Eiere:** Brandon Kadriaj

Organisasjonsnr: 964 750 971 | **Andelsnr:** 45

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 802**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	38
	Felleskostnader	2 930
	Renter felleslån 2	170
	Avdrag felleslån	147
	Renter felleslån	255
	Avdrag felleslån 2	230
	Renter felleslån	32

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	102 350	Gjeld siste årsoppg.:	69 227
Klient ajourf. lån:	7 134 363,47	Klient gj. s. årsoppg.:	4 820 331

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363948492, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 06.10.2025: 5.39% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 42
- Saldo per 06.10.2025: 2 665 064
- Andel av saldo: 38 233
- Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2036)
- Flytende rente
- Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16365489363, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 06.10.2025: 5.39% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 46
- Saldo per 06.10.2025: 495 857
- Andel av saldo: 7 113
- Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2037)
- Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lånenummer: 16368911287, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 06.10.2025: 5.4% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 76
- Saldo per 06.10.2025: 3 973 442
- Andel av saldo: 57 004
- Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.09.2044)
- Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gunn Heggelund

Boligopplysninger:

Borettslaget Toftesgate 25 | **Vår ref.:** 1225/45 | **Fødselsdato eier:** 20.10.1994
Toftes gate 25 J | **Type:** Borettslag frittstående
0556 OSLO | **Eiere:** Brandon Kadriaj

Organisasjonsnr: 964 750 971

4: Særskilte opplysninger

Adresse:	Hellinga 11 A
Postnr/-sted:	1151 OSLO
Telefon:	Mob.: 45012293
E-post:	toftesgate25@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.10.2025

Utestående saldo: **0**

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

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	69 227	Andre inntekter:	816
Annen formue:	7 105	Utgifter:	3 120		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	100 000
Andelsnr:	45	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	228/530		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3845.9

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92043563

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid		

Fasiliteter:

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

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

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Toftesgate 25	**Vår ref.:**	1225/45	**Fødselsdato eier:**	20.10.1994
Toftes gate 25 J	**Type:**	Borettslag frittstående		
0556 OSLO	**Eiere:**	Brandon Kadriaj		

Organisasjonsnr: 964 750 971

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Borettslaget Toftesgate 25

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Toftesgate 25

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

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

Forslag fra Jan Hillesland
Forslaget krever simpelt flertall

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

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

For første justering brukes året desember 2023 – desember 2024.

Indeksen/prisstigningen for denne perioden var på 7%

Ny pris blir dermed 17.000 x 1.07 = 18.190 pr m2

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

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

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

5.2 Salg av loftsareal

Forslag fra Line Raaen
Forslaget krever 2/3 flertall

Bakgrunn for forslaget:

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

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

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

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

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

5.3 Rehabilitering av taket

Forslag fra styret
Forslaget krevet simpelt flertall

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

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

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

5.4 Fjerning og erstatning av Lønnetreet i bakgården

Forslag fra styret
Forslaget krever alminnelig flertall

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

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

5.5 Sykkelparkering

Forslag fra Andreas Toft
Forslaget krever alminnelig flertall

Bakgrunn:

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

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

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

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

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

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

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

5.6 Reklamevegg/veggmaleri

Forslag fra styret
Forslaget krever alminnelig flertall

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

Ingrid Loftheim og Jan Hillesland er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Christian Fredrik Skolmen og Kristian Engelstad Kvalem er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:

Grete Brandsø velges som varamedlem for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

Line Raaen og Ingrid Bråten er på valg.

Disponible midler

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

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er under kr 15 000 per andel. Styret har blant annet økt felleskostnader med virkning fra 01.01.25

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

Balanse 2024 Borettslaget Toftesgate 25

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

Balanse 2024 Borettslaget Toftesgate 25

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

Sted:_____ Dato:_____

Gunn Heggelund
Styreleder

Anne Therese Tuft Lie
Styremedlem

Jan Hillesland
Styremedlem

Ingrid Loftheim
Styremedlem

Gaspar Ruano Dominguez
Styremedlem

1225 Borettslaget Toftesgate 25 Org. nr 964750971

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

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.

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Toftesgate 25

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

1225 Borettslaget Toftesgate 25 Org. nr. 964750971

Note 4 - 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 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	46 431	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 663	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	385	742
6552 Driftsmateriell	2 132	2 155
Sum	**50 610**	**2 897**

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Toftesgate 25

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Konto 6714 gjelder bistand med viderefakt. samt rådgivning.
Konto 6716 gjelder årslisens Styrehjelp.
Konto 6730 gjelder takinspeksjon med befaring av råloft.

1225 Borettslaget Toftesgate 25 Org. nr. 964750971

Note 10 - Andre kostnader

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

Konto 7790 gjelder tinglysningsgebyr til Statens kartverk

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Toftesgate 25

Note 11 - Egenkapital

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

1225 Borettslaget Toftesgate 25 Org. nr. 964750971

Note 12 - 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:	5.65 %	5.64 %	5.64 %
Beregnet innfridd:	30.09.2044	30.03.2037	30.03.2036
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	600 000	3 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	547 039	2 975 799
Avdrag i perioden:	0	28 638	173 868
Opptak i perioden:	1 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**1 500 000**	**518 401**	**2 801 931**
Saldo 5 år frem i tid:	1 269 384	348 474	1 770 303

Langsiktig gjeld

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

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Toftesgate 25

Langsiktig gjeld

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

1225 Borettslaget Toftesgate 25 Org. nr. 964750971

Langsiktig gjeld

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

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

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Toftesgate 25

Langsiktig gjeld

3	9 335	22

1225 Borettslaget Toftesgate 25 Org. nr. 964750971

Note 13 - Pantstillelser

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

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Toftesgate 25.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Toftesgate 25

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Toftesgate 25

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: EMLON-QTWVZ-UDY2E-WQ4PE-WCO3F-G7IS7

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: EMLON-QTWVZ-UDY2E-WQ4PE-WCO3F-G7IS7

PENNEO

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EMLON-QTWVZ-UDY2E-XQ4PE-WCO3F-G7I57

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Toftesgate 25

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Borettslaget Toftesgate 25 består av 55 boliger og 5 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

Vaktmestertjenester
Borettslaget har kontrakt med Rene Bygårder AS.

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

usbl

Rapport

Kostnadsoverslag - takrehabilitering

Dok.nr. 5-350

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

Distribusjonsliste:

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

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

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

Innledning

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

Tilstand og omfang

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

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

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

Tekking med skifer/lappstein

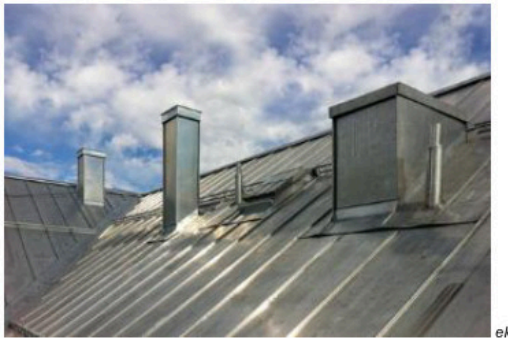
Skifertekking er en tradisjonell overlapptekking med mange omleggsskjøter uten vannfeller. Dette innebærer at ved slagregn må man forvente at det kan komme vann inn under tekkingen og ned på undertaket. Ved skifertekking må derfor undertaket være vanntett for å tåle værpåkjenninger og kondens.



eksempel på skifertekking (Sintef)

Skive – og båndtekking

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



eksempel på båndtekking (Sintef)

Stålplatetekking:

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



tradisjonell profilert takplate

Kostnadsoverslag

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

Nedenfor vises en sammenstilling av kostnadene for de ulike alternativene.

Prosjekt: 1040676-2 Borettslaget Toftesgate 25

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

(*) Posten inkluderer prosjekt- og byggeledelse, samt bistand fra byggeteknisk/vvsteknisk konsulent
(**) Posten inkluderer kostnader til byggherregaranti, utvidet forvaltningsavtale, kopiering, forsikring m.m.
(***) Basert på at prosjektet er ferdigstilt om ca. 18 måneder:

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

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

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

3. Entreprisekostnader inkl. mva.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Borettslaget Toftesgate 25

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

96577	1158924
127108	1525296

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kaja Therese Andersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 35

Antall fremlagte fullmakter: 6

Totalt: 41

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

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

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 200.000,- ble godkjent

5. Andre saker

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Salg av loftsareal

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

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

Vedtak:
Forslaget ikke vedtatt

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

5.3 Rehabilitering av taket

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

Vedtak:

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

5.4 Fjerning og erstatning av Lønnetreet i bakgården

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

Vedtak:

Forslaget ikke vedtatt

5.5 Sykkelparkering

Vedtak:

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

5.6 Reklamevegg/veggmaleri

Forslag fra styret
Forslaget krever alminnelig flertall

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

Vedtak:

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

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Ingrid Loftheim og Jan Hillesland er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Ragnhild Zeiner-Lange for 2 år.

Valgt ble: Issam Aarag for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Christian Fredrik Skolmen og Kristian Engelstad Kvalem er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Grete Brandsø for 1 år.

Valgt ble: Jok Herland for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Saken skal ikke behandles.

Vedtak:

Ikke valgt

6.4 Valg av valgkomite

Line Raaen og Ingrid Bråten er på valg.

Vedtak:

Valgt ble:
Tine Skolmen og Elisabeth Tvedt

Protokoll for Borettslaget Toftesgate 25

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

BORETTSLAGET TOFTES GATE 25

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.

Vedtekter for Borettslaget Toftes gate 25

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 23.5.1991, sist endret 12.10.2021.

§ 1 Formål - forretningsførsel, forretningskontor

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

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

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

§ 2 Andeler og andelseiere

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

§ 3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

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

§ 4 Forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget

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

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

§ 5 Borett og bruksoverlating

5-1 Boretten

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

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

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

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

5-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

§ 6 Vedlikeholdsplikt

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

(7) Når en andelseier gir tillatelse til annen andelseier om bruk av egen andel til avløpsrør eller andre installasjoner skal andelseier som får fordelen av dette ha ansvar for rør etc. i all fremtid. Dette skal også gjelde skader som påføres tredjepart. Andelseiere skal være enige om hvordan arbeidet utføres og avtale skal signeres før arbeide påbegynnes. Byggeforskrifter skal overholdes.
(8) Ved utbygging av loftsleiligheter er det den til enhver tid andelseier sitt ansvar å vedlikeholde terrassen. Dette gjelder også feil ved takterrassens membran, varmekabel og avløp. For å unngå vannoppsamling og påfølgende vannskader på bygningsmassen, er det også svært viktig at beboer jevnlig sjekker og sørger for at sluk på terrassen er åpent og fritt for løv og annet smuss som kan hindre regnvann å renne ut gjennom avløpet.
Påbud om varme på gangtoalett vinterstid
Andelseiere som har kjøpt gangtoalett må montere en varmeovn og sørge for at det er frostfritt helle året, dette for å unngå at det oppstår vannlekkasje fra soilrør.
(9) Ved skader som skyldes andelseiers uaktsomhet, pålegges andelseier å betale borettslagets egenandel.

§ 7 Mislighold og fravikelse

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes manglende betaling av felles kostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller ulovlig bruksoverlating og brudd på husordensregler.
(2) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.
(3) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

§ 8 Felleskostnader

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

§ 9 Styret

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

§ 10 Representasjon og fullmakt

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

§ 11 Generalforsamlingen

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

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

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

§ 12 Inhabilitet

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

§ 13 Vedtektsendringer

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



INNKALLING 2025

Borettslaget Toftesgate 25

Tirsdag 17.06.2025 kl. 18:00
Felleshuset

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

usbl

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Toftesgate 25

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Toftesgate 25

Tidspunkt: Tirsdag 17.06.2025 kl. 18:00

Sted: Felleshuset

Saksliste

1 Konstituering

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

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

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

Bakgrunn:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

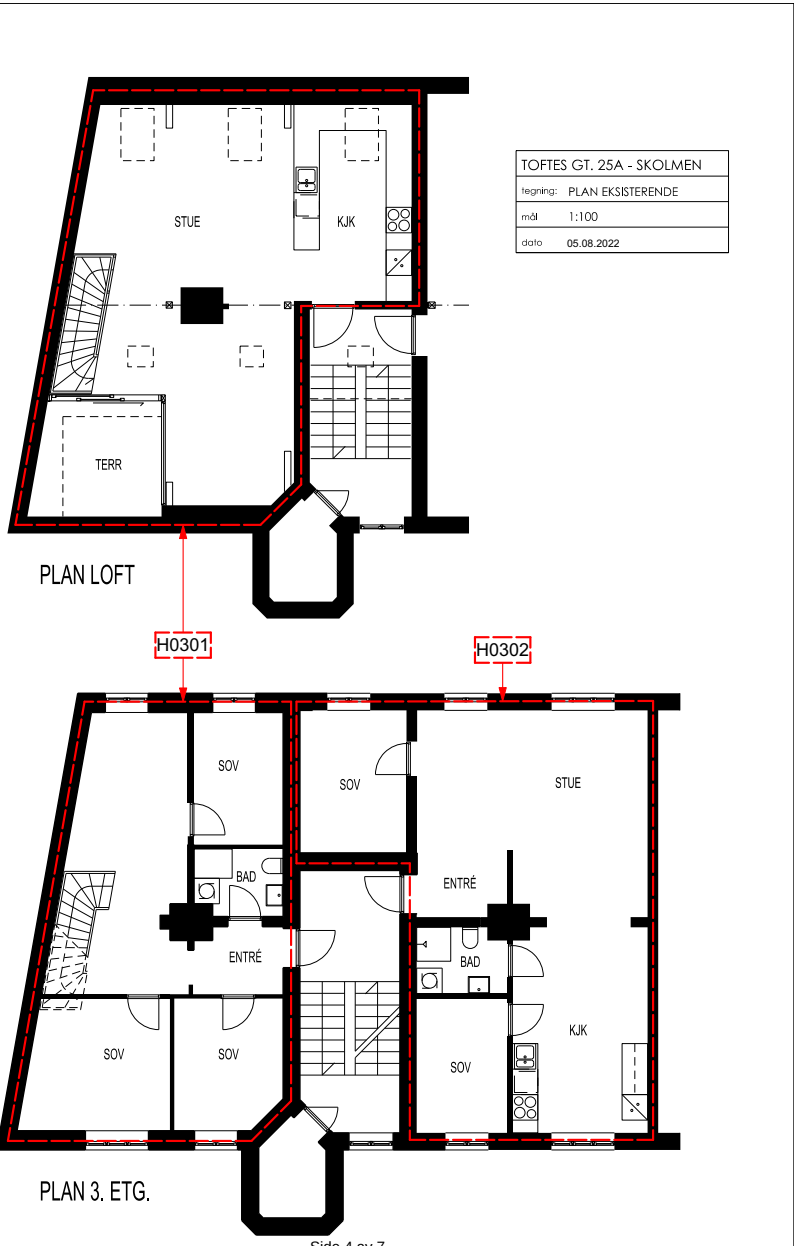
Det er pr i dag to velfungerende leiligheter med innvilget ferdigattest.

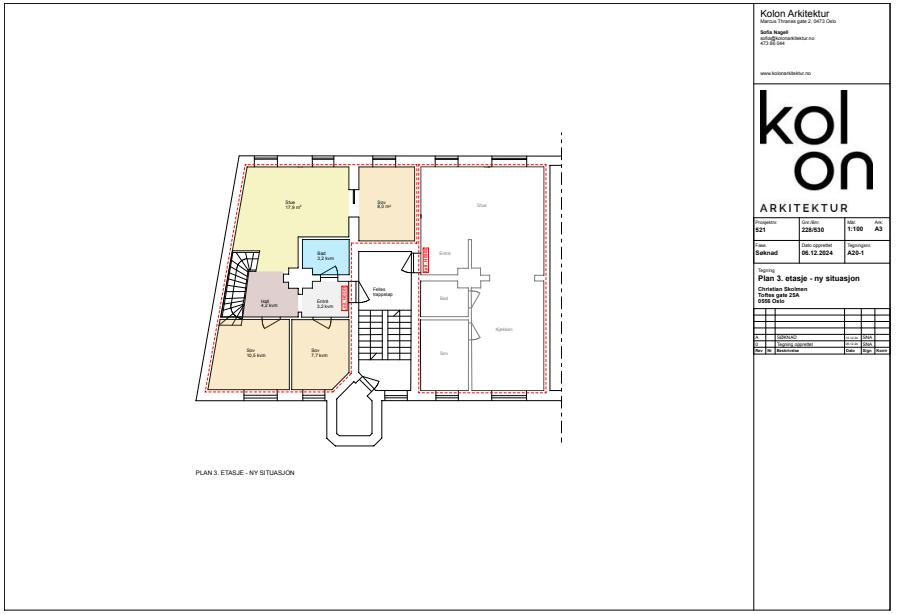
Vi ønsker derfor å selge den andre leiligheten, da dette har blitt mer omfattende og kostbart enn det vi klarer.

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

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

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


TOFTES GT. 25A - SKOLMEN
tegning: PLAN EKSISTERENDE
mål 1:100
dato 05.08.2022
STUE
KJK
TERR
PLAN LOFT
H0301
H0302
SOV
SOV
STUE
BAD
ENTRÉ
ENTRÉ
BAD
SOV
SOV
SOV
KJK
PLAN 3. ETG.


PLAN 3. ETASJE - NY SITUASJON
Kolon Arkitektur
Marcus Thranes gate 2, 0473 Oslo
Sofia Nagel
sofia@kolonarkitektur.no
472 88 044
www.kolonarkitektur.no
kol on
ARKITEKTUR
Prosjektnr. 521
Gnr./Bnr. 220/830
Målt 1:100
Ark. A3
Fase Søknad
Dato opprettet 06.12.2024
Tegningsnr. A20-1
Tegning Plan 3. etasje - ny situasjon
Christian Skolmen
Toftes gate 25A
0550 Oslo
Rev. Dato Beskrivelse Tegn. Kontr.
A 06.12.2024 Søknad opprettet SNA SNA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kolon Arkitektur AS
Torshovgata 15
0476 OSLO

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

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

Ferdigattest - Toftes gate 25 A

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Vilde Wøien - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Elisabeth Tvedt

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

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

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

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

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

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

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

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 21

Antall stemmer mot: 6

Antall blanke stemme: 0

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Toftesgate 25

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



INNKALLING 2024

Borettslaget Toftesgate 25

Torsdag 18.04.2024 kl. 18:00
Toftes gate 25, midtbygget

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Toftesgate 25

Tid og sted: Torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Toftes gate 25, midtbygget

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring av vedtektene – språklig forbedring

5.2 Vedtektsendring og implementering av vedtak fra generalforsamling 7. juni 2012 (sak 5C)

5.3 Forslag til nye retningslinjer for utbygging av kjeller og loft

5.4 Gjennomføring av nødvendig vedlikehold

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

6.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

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

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene – språklig forbedring

Forslag fra styret
Forslaget krever 2/3 flertall

Styret har gjennomgått vedtektene og korrigert teksten slik at den blir lettere å forstå. Vedlagt følger styrets forslag til nye vedtekter som viser endringene som er gjort.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til endringer av vedtektene.

5.2 Vedtektsendring og implementering av vedtak fra generalforsamling 7. juni 2012 (sak 5C)

Forslag fra styret
Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtaket fra 2012 (sak 5C) «Når leiligheter slås sammen skal det benyttes én inngang. Utgangsdører som ikke er påkrevd som nødutgang, skal tettes igjen.» har ikke blitt implementert i vedtektene. Styret ønsker å få dette formalisert ved at det opprettes et nytt punkt § 2 (6) for sammenslåing av andeler.

Formålet med vedtaket i 2012 var å bremse for en utvikling der leiligheter slås sammen for å etablere utleiedel samt hindre spekulasjon.

Vilkåret i henhold til 2012-vedtaket er at det skal være en inngangsdør ut i fellesareal, fordi man ikke skal oppmuntre til etablering av utleiedeler. Det er også viktig for styret at borettslaget har en «standardisert» løsning. Det sikrer likebehandling, og det er allerede gjort flere sammenslåinger i pakt med 2012-vedtaket.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til å etablere nytt punkt § 2 (6) i vedtektene.

5.3 Forslag til nye retningslinjer for utbygging av kjeller og loft

Forslag fra styret

Styret har sett behov for å endre retningslinjer for utbygging av kjeller og loft. De gamle retningslinjene er opprinnelig fra 11.10.1998 og består av 7 punkter. For å oppdatere retningslinjene slik at de samsvarer bedre med dagens standard har vi sett det mest hensiktsmessig å utarbeide et helt nytt forslag.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til nye retningslinjer for utbygging av kjeller og loft.

5.4 Gjennomføring av nødvendig vedlikehold

Forslag fra styret
Forslaget krever simpelt flertall

Styret har innhentet tilstandsrapport av bygningsmassen med kostnadsoverslag fra OPAK 6. november 2023. OPAKs hovedinntrykk av det bygningsmessige er at eiendommen fremstår i generelt tilfredsstillende teknisk stand, alderen tatt i betraktning. Av strakstiltak har vi montert sikring på alle vinduer i trappoppganger samt brannslukningsapparat. I forbindelse med kontroll av gangboder ble det samtidig skiftet belysning i alle trappeoppganger til LED-belysning samt lysstyring/sensorer der det er behov.

Samlede kostnader forbundet med aktuelle vedlikeholdstiltak for de neste 10 årene er vurdert til kr 20 930 000,- inkl. mva. Moderniseringstiltak som kan være aktuelle å gjennomføre for å oppgradere, utover normalt vedlikehold, utgjør til sammen kr 1 940 000,- inkl. mva.

Etter styrets oppfatning haster det mest med å få utbedret hovedtavler samt brannvarslingsanlegg. Rapporten sier følgende om hovedtavlene: «Normal levetid for hovedtavler er 30 år +/- 10 år. Disse tavlene er fra typisk 80 tallet og bør oppgraderes grunnet aldring og slitasje. Tavlene er også merket «Kun for sakkyndig betjening». Tavlene er ikke avlåst og det må sørges for disse låses og at det kun gis adgang til sakkyndig personell.» Styret har mottatt et par pristilbud på ca 1,5 mill + mva for utbedring av hovedtavler og det samme for utbedring av brannvarslingsanlegget.

Stipulert kostnad pr. leilighet pr mnd med 20 års nedbetalingstid og 5,7 % rente:

Oversikt - se vedlegg

Neste store prosjekt er utskifting av tak, men her håper styret å få solgt fellesareal på loft/kjeller til delfinansiering av prosjektet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp et lån på inntil 4 000 000 kroner med 20 års løpetid, for å dekke kostnader til utskifting av hovedtavler og brannvarslingsanlegg. Borettslaget stiller pant i borettslagets eiendom, gnr. 228 bnr. 530 for lånet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gunn Heggelund **- på valg**
Styremedlem, Ingrid Loftheim
Styremedlem, Jan Hillesland
Styremedlem, Line Raaen **- på valg**
Styremedlem, Anne Therese Tuft Lie **- på valg**
Varamedlem, Anne Lund Straumsnes **- på valg**
Varamedlem, Linn Skåber **- på valg**

6.1 Valg av leder

Gunn Heggelund er på valg (og er villig til å ta gjenvalg)

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslår Gunn Heggelund som ekstern styreleder, Gunn Heggelund har gitt borettslaget et tilbud på å inngå en avtale for et årlig honorar på kr. 80 000. Avtaleforslaget er gjengitt i sin helhet som vedlegg til innkallingen.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Line Raaen - på valg
Styremedlem, Anne Therese Tuft Lie er på valg (og er villig til å ta gjenvalg)

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller Caspar Ruano-Dominguez og Anne Therese Tuft Lie

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Anne Lund Straumsnes - på valg
Varamedlem, Linn Skåber - på valg

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller:

1. varamedlem, Kristian Engelstad
2. varamedlem, Christian Skolmen

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Forslag til vedtak: Styret utnevner en delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024.

6.5 Valg av valgkomite

Avtroppende valgkomite: Janne Formoe og Jacob Young

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling: Line Raaen og Ingrid Bråten

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**176 229**	**2 073 857**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	688 719	-2 278 619
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-203 836	380 991
B. Årets endring disponible midler	**484 883**	**-1 897 628**
C. Disponible midler	**661 111**	**176 229**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	833 051	1 032 677
Kortsiktig gjeld	-171 940	-856 449
C. Disponible midler	**661 111**	**176 229**

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

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Toftesgate 25

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 513 629	2 255 386	2 480 000	2 704 367
Leie forretningslokaler	1	1 269 576	1 196 372	1 270 000	1 363 000
Sum leieinntekt		**3 783 205**	**3 451 758**	**3 750 000**	**4 067 367**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	157 424	233 844	10 000	10 000
Sum annen inntekt		**157 424**	**233 844**	**10 000**	**10 000**
Sum inntekt		**3 940 629**	**3 685 602**	**3 760 000**	**4 077 367**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	28 200	30 315	28 000	28 000
Styrehonorar	3	200 000	215 000	200 000	200 000
Driftskostnad					
Energikostnad		145 816	142 669	150 000	150 000
Kostnad eiendom/lokale	5	317 885	458 553	518 000	367 500
Kommunale avgifter/renovasjon		601 968	598 142	695 000	819 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	5 938	5 625	6 000	6 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 897	12 506	12 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	8	772 665	3 529 037	772 000	832 000
Revisjonshonorar		6 544	6 123	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		99 983	97 166	100 000	105 000
Andre honorar		141 995	60 986	65 000	29 000
Kontorkostnad		424	216	1 000	500
TV/bredbånd		367 251	315 433	350 000	377 280
Kontingent og gaver		2 900	2 650	3 000	3 000
Forsikring		351 950	353 707	378 000	379 000
Eiendomsskatt		15 742	23 264	25 000	40 000
Andre kostnader		30 912	17 729	17 000	15 000
Sum kostnad		**3 093 069**	**5 869 120**	**3 326 000**	**3 362 480**
Driftsresultat		**847 560**	**-2 183 518**	**434 000**	**714 887**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		10 300	9 160	-2 000	-2 000
Rentekostnad		169 141	104 261	111 000	185 716
Netto finansposter		**158 841**	**95 101**	**113 000**	**187 716**
Årsresultat		**688 719**	**-2 278 619**	**321 000**	**527 171**
Overført til/fra annen egenkapital		688 719	-2 278 619	0	0
SUM OVERFØRINGER		**688 719**	**-2 278 619**	**0**	**0**

Balanse 2023 Borettslaget Toftesgate 25

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	5 647 604	5 647 604
Næringseiendom	4	200 000	200 000
Sum anleggsmidler		**5 847 604**	**5 847 604**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		17 616	40 921
Kundefordringer		19 836	12 276
Andre kortsiktige fordringer		53 817	11 897
Forskuddsbetalte kostnader		195 583	187 390
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		546 198	780 192
Sum omløpsmidler		**833 051**	**1 032 677**
SUM EIENDELER		**6 680 655**	**6 880 281**

Balanse 2023 Borettslaget Toftesgate 25

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		**5 900**	**5 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 979 978	2 291 259
Sum opptjent egenkapital		**2 979 978**	**2 291 259**
Sum egenkapital	**9**	**2 985 878**	**2 297 159**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	3 522 837	3 726 673
Sum langsiktig gjeld		**3 522 837**	**3 726 673**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		18 723	9 806
Leverandørgjeld		147 563	839 859
Skyldig off. myndigheter		4 093	4 611
Påløpne renter		1 561	774
Annen kortsiktig gjeld		0	1 399
Sum kortsiktig gjeld		**171 940**	**856 449**
Sum gjeld		**3 694 777**	**4 583 122**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 680 655**	**6 880 281**
Pantstillelser	11	3 522 837	3 726 673

Sted:_____ Dato:_____

Gunn Heggelund
Styreleder

Anne Therese Tuft Lie
Styremedlem

Line Raaen
Styremedlem

Ingrid Loftheim
Styremedlem

Jan Hillesland
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Toftesgate 25

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

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.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene xx på avdeling A, YY på avdeling B og ZZ på avdeling C.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 098 860	1 908 084
3650 Innkrevde felleskostn. renter	164 927	87 199
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	209 246	219 507
3690 Leieinntekter utleieleilighet	40 596	40 596
3605 Leie forretningslokaler	1 269 576	1 196 372
Sum	**3 783 205**	**3 451 758**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3955 Fellesvaskeri	4 400	0
3990 Andre driftsinntekter	19 053	233 844
3999 Andre inntekter	133 971	0
Sum	**157 424**	**233 844**

Konto 3990 gjelder utleie fellesrom samt vaskeri. Innbetalinger kommer inn via Vipps.
Konto 3999 gjelder lekkasjesak fra 2022, refundert i år.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	30 315
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	215 000
Sum	**228 200**	**245 315**

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

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Toftesgate 25

Note 4 - 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 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	59 724	62 114
6341 Brannalarm	42 658	0
6360 Annet renhold	0	93
6361 Fast renhold	162 300	153 255
6362 Skadedyrutryddelse	10 981	13 768
6391 Snømåking/strøing/feiing	30 033	25 640
6392 Avfallshåndtering	10 058	9 232
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 132	194 451
Sum	**317 885**	**458 553**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	**5 938**	**5 625**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	742	9 912
6552 Driftsmateriell	2 155	2 594
Sum	**2 897**	**12 506**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	76 151	2 571 586
6602 Vedlikehold VVS	6 957	689 073
6603 Vedlikehold elektro	101 353	17 255
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	16 239
6610 Andre vaktmestertjenester	790	0
6611 Vedlikehold heiser	6 875	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	38 841	5 625
6616 Vedlikehold vaskeri	6 770	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	341 985	52 099
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	39 744	25 811
6641 Malerarbeider	0	906
6644 Fasade/balkonger	0	24 900
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	85 938	0
6648 Vedlikehold dører og porter	9 512	125 542
6663 Vedlikehold ventilasjon	57 750	0
Sum	**772 665**	**3 529 037**

Konto 6645 gjelder reparasjon etter lekkasje rundt pipe og soil.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Toftesgate 25

Note 9 - 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	2 291 259	688 719	2 979 978
Sum opptjent egenkapital	**2 291 259**	**688 719**	**2 979 978**
Sum egenkapital	**2 297 159**	**688 719**	**2 985 878**

1225 Borettslaget Toftesgate 25 Org. nr. 964750971

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:		Brannutbedring
Lånenummer:	**16365489363**	**16363948492**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2021
Rentesats:	5.39 %	5.39 %
Beregnet innfridd:	30.03.2037	30.03.2036
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	3 500 000
Lånesaldo 01.01:	575 998	3 150 676
Avdrag i perioden:	28 959	174 877
Lånesaldo 31.12:	**547 039**	**2 975 799**
Saldo 5 år frem i tid:	386 368	2 000 360

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363948492	1	120 021	120 021
	1	115 747	115 747
	1	87 611	87 611
	4	85 475	341 900
	1	81 913	81 913
	1	76 927	76 927
	1	76 571	76 571
	1	76 215	76 215
	1	74 862	74 862
	1	74 078	74 078
	2	73 722	147 444
	2	71 585	143 170
	1	71 229	71 229
	1	58 550	58 550
	1	55 131	55 131
	1	54 561	54 561
	1	53 422	53 422
	1	51 997	51 997
	1	48 436	48 436
	3	46 299	138 897
	2	44 874	89 748
	5	44 162	220 810
	5	42 737	213 685
	1	42 025	42 025
	1	41 313	41 313
	3	39 176	117 528
	3	37 039	111 117
	1	34 190	34 190
	1	30 628	30 628
	2	24 930	49 860
	1	20 656	20 656
	3	18 520	55 560

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365489363	1	22 063	22 063
	1	21 278	21 278
	1	16 106	16 106
	4	15 713	62 852
	1	15 058	15 058
	1	14 141	14 141
	1	14 076	14 076
	1	14 011	14 011
	1	13 762	13 762
	1	13 618	13 618
	2	13 552	27 104
	2	13 159	26 318
	1	13 094	13 094
	1	10 763	10 763
	1	10 135	10 135
	1	10 030	10 030
	1	9 820	9 820
	1	9 559	9 559
	1	8 904	8 904
	3	8 511	25 533
	2	8 249	16 498
	5	8 118	40 590
	5	7 856	39 280
	1	7 725	7 725
	1	7 594	7 594
	3	7 202	21 606
	3	6 809	20 427
	1	6 285	6 285
	1	5 630	5 630
	2	4 583	9 166
	1	3 797	3 797
	3	3 404	10 212

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	3 522 837
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**3 522 837**
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.)	14.03.2024
Styremedlem	Anne Therese Tuft Lie (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Jan Hillesland (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Ingrid Loftheim (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Line Raaen (sign.)	13.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Toftesgate 25

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Toftesgate 25 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: H4DEC-PZAGT-SVEF1-HH03C-7EDB2-NZTAO

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: H4DEC-PZAGT-SVEF1-HH03C-7EDB2-NZTAO

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-15 20:49:23 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HADEC-PZAGT-SVEF1-HH03C-7EDB2-NZTAO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Borettslaget Toftesgate 25

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Ingrid Loftheim
Styremedlem, Jan Hillesland
Styremedlem, Line Raaen
Styremedlem, Anne Therese Tuft Lie
Varamedlem, Anne Lund Straumsnes
Varamedlem, Linn Skåber

Styret i Borettslaget Toftesgate 25 består av 4 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Borettslaget Toftesgate 25 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Toftesgate 25 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 964750971
Borettslaget Toftesgate 25 består av 55 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Toftesgate 25 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 92043563. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

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.

Styrets arbeid

Styret består av 4 styremedlemmer og styreleder og har i 2023 avholdt 9 styremøter og behandlet over 90 saker. Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, justering av felleskostnader samt henvendelser fra beboere og eksterne.

Pålegg fra Vann- og avløpsetaten om utbedring av borettslagets private vannledninger. Denne uforutsette kostnaden og tilhørende utbedring påførte Borettslaget en kostnad på ca. kr 545 000,- noe som medførte en anstrengt økonomi gjennom hele 2023.

Balkonger – fase 2
Fase 2 med etterbestillinger av balkonger ble godkjent av PBE og Balkongteam varslet oppstart i februar måned med planlagt ferdigstillelse før Påsken 2024. Styret har sørget for innkreving av byggesaksgebyrer for alle balkonger som det er søkt om. Det gjenstår fortsatt gebyrer som Brl. har lagt ut for, men som andelseiere har valgt å ikke betale. Dette har krevd mye ekstra tid/innsats for styret. Tid som vi gjerne skulle brukt på andre saker.

Forutsigbarhet, vedlikehold og tilstandsrapport fra OPAK
Styret jobber med å få en grundig oversikt over eiendommens tekniske tilstand, samt byggenes vedlikeholdsbehov og kostnader på å få dette i en tilfredsstillende stand med forutsigbarhet for beboerne i borettslaget vårt.

Styret har derfor jobbet med en profesjonell aktør og fått utarbeidet en tilstandsrapport av bygningsmassen vår (tak, fasade, elektriske anlegg og generell tilstand byggteknisk) fra OPAK AS. Styret vil utarbeide en oversikt over anbefalte tiltak og prioriteringer før årets Generalforsamling med forslag til prioriteringer samt alternative finansieringsmåter for diskusjon på beboermøte.

Gartner
Styret innhentet tilbud fra flere aktører og etter nøye vurdering på kriteriene kvalitet, gjennomføring, miljø og pris engasjerte vi Vaktmesterkompaniet til grøntskjøtsel.

Vaktmestertjenester
Borettslaget har inngått ny kontrakt med Rene Bygårder AS. De har drevet med vaktmestertjenester i over 12 år, og utfører bygårds- og renholdsarbeid for hundrevis av sameier og borettslag i Oslo med høy servicegrad og god gjennomføring innen mange felt. Det er samme firma som utfører brøyting og strøing vinterstid.

Rasfare
Det har blitt kjøpt inn rasfareskilt og montert braketter ut mot Hesselbergs gate, Toftes gate og Sannergata.

Porttelefon i oppgangene
Styret har innhentet tilbud på nye porttelefoner for oppgangene. Porttelefonene i borettslaget er gamle, og vi får ikke lenger tak i deler til å vedlikeholde systemet. Mange av oppgangene opplever feil på system, lyd og åpne / lukkemekanisme og noen beboere har apparater som dessverre er helt ute av funksjon.

Styret evaluerer forskjellige systemer og pristilbud og jobber for at nye porttelefoner er på plass ila. høsten 2024.

Dugnader
Det ble gjennomført to dugnader, våren og høsten 2023 med god oppslutning og mange gjennomførte oppgaver. Dugnadene i gården er både hyggelig og sosialt og vi oppfordrer alle til å delta fra sin husstand. Takk også til alle som hver dag bidrar til kosting, småfiks, vanning av blomster og rydding av leker og sykler i gården vår.

Julegrantenning

Tradisjonen tro tente vi julegranen første advent. Dette er en hyggelig tradisjon med godt oppmøte, sang og pepperkaker ute i bakgården.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2024

Vedtekter for Borettslaget Toftes gate 25

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 23.5.1991, sist endret 12.10.2021.

§ 1 Formål - forretningsførsel, forretningskontor

(1) 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.

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

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

§ 2 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 100,-

(2) Andelseiere kan bare være fysiske personer, ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

(5) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen jfr vedtektenes §5.

§ 3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erverver må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

§ 4 Forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget

(1) Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.~~, dersOo~~m flere ønsker å benytte forkjøpsretten er det den andelseier som har lengst ansiennitet som får ~~har~~ overta andelen på forkjøpsrett.~~, dette~~ Styret avgjør hvem som har lengst ansiennitet. ~~avgjøres av styret.~~ Andelseier må legge frem dokumentasjon på finansiering til styret ved krav om forkjøpsrett. ~~Styret kan krev at andelseier som skal benytte forkjøpsrett dokumenterer finansiering av kjøpet. for~~ På andelseierens vegne gjør styret ~~på andelseierens vegne gjør~~ 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 andelen overdras til ektefelle, samboer, ~~til andelseierens~~ slekting i rett opp- eller nedstigende linje, ~~til~~ fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, ~~til~~ søsken eller noen andre som i de siste to årene har hørt til samme husstand. ~~som den tidligere eieren.~~ Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når

Kommentert [AL1]: Hva med testament arv?

andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i hustandsfelleskapslovens § 3.

§ 5 Borett og bruksoverlating

§ 5-1 Boretten

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i borettslaget og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanlig brukt til~~, og til det annet som er i samsvar med forholdene~~. Andelseier kan ikke benytt 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 ~~vedtatt~~ reglement for utbygging av loft og kjeller, vedtatt på generalforsamling. ~~11.10.98.~~

§ 5-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

Kommentert [AL2]: Gjelder dette egentlig § 4 og ikke § 5? I så fall bør den flyttes.

§ 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, sikringskap fra og med første inntakssikring, ledninger med tilbehør, baderomsinnredning og innvendige flater. Andelseier skal rense sluk og vannlåser og har ansvaret for eventuell oppstaking.

formaterte: Skrift: Kursiv

formaterte: Skrift: Kursiv

Formatert: Punktmerket + Nivå: 2 + Justert ved: 0 cm + Innrykk ved: 0,63 cm

Formatert: Punktmerket + Nivå: 2 + Justert ved: 0 cm + Innrykk ved: 0,63 cm

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(4) Oppdager andelseieren skade i boligen eller på borettslagets eiendom, plikter andelseieren straks å varsle borettslaget.
(5) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så lenge plikten ikke ligger på andelseierne. Borettslaget har rett til å vedlikeholde felles installasjoner gjennom andelseiernes boliger.
(6) Bytte av vinduer bekostes av den enkelte andelseier ~~for å holde felleskostnadene lavest mulig. Denne praksisen har vært gjennomført siden borettslaget ble stiftet.~~ Bestilling av vinduer går via styret og må settes inn forskriftsmessig og skal ivareta enhetlig visuelle 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)Påbud om varme på gangtoalett vinterstid~~ Andelseiere som har kjøpt gangtoalett må montere en varmeovn og sørge for at det er frostfritt helle året, dette for å unngå at det oppstår vannlekkasje fra soilrør.
(~~9~~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. ~~Borettslagte~~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 en halvparten av styremedlemmene er til stedet. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene, er det ~~stemmelikhet~~stemmelikhet, har ~~gjør~~ styrelederens ~~dobbelt~~stemme ~~utslaget~~.
(5) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om: Ombygging, påbygging eller andre vesentlig endringer av bebyggelsen eller tomten eller andre tiltak utover vanlig 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~~dets firma~~. Styret kan meddele prokura.

§ 11 Generalforsamlingen

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
(2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.
(3) Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller revisor eller andelseiere som representerer minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
(4) ~~Forut for o~~Ordinær generalforsamling varsles ~~skal sendes~~ 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 den som generalforsamlingen utpeker eller av styre~~ts~~ leder ~~eller den som generalforsamlingen utpeker~~.
(7) Det føres protokoll og generalforsamlingen utpeker en til å underskrive protokollen.
Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll.
(~~7~~8) Med de unntak som følger av lov eller vedtekter, avgjøres al le 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.

Retningslinjer for utbygging av kjeller og loft

Vedtatt på generalforsamling 18. april 2024

1. Generelt

1.1 Bakgrunn
Borettslaget består bl.a. av 3 bygninger med 10 oppganger, som hver har 3 etasjer i hver oppgang, samt kjeller og loft. I tillegg har borettslaget en midtbygning i bakgården, som allerede er utbygd. Følgende retningslinjer vil inngå som en del av kontraktsforholdet for utbygging mot kjeller og loft for den enkelte utbygger.

1.2. Prinsipper og ansvarsbegrensning
I hver trappeoppgang kan en av leilighetene i første etasje utvides ved at kjelleren under leiligheten bygges ut såfremt arealene anses som egnet for dette av styret. Unntaksvis kan styret godkjenne at flere enn en leilighet utvides mot kjeller. Beboere som ønsker å bygge ut må ha bodd i borettslaget i minst ett år før søknad kan godkjennes.

Det er kun kjellerarealer som ligger direkte under egen leilighet som det kan gis tillatelse til å bygge ut. Dersom flere andelseiere i samme etasje ønsker å bygge ut, vil tillatelse bli gitt til den som har lengst ansiennitet, forutsatt at søknaden er komplett og vilkårene for tillatelse for øvrig er oppfylt. Har en andelseier allerede benyttet sin ansiennitet ved tidligere utbygginger, kan denne ikke brukes på nytt.

Utbyggingen skal til enhver tid tilfredsstille gjeldende tekniske krav. Borettslaget har intet ansvar for at kjellerarealene er egnede for utbygging. Det er utbygger og dennes etterfølgere som alene må bære konsekvensene ved grunnforholdene, stråling, radon-påvirkning og lignende. Slike forhold vil ikke kunne kreves utbedret av borettslaget. Borettslaget kan heller ikke holdes ansvarlig for slike tilfeller. Utbygger plikter å informere kjøpere om dette ved salg av egen andel.

2. Byggeprosessen – formelle og praktiske forhold

2.1 Før bygging kan starte

2.1.1 Godkjenning fra styret
Andelseier som ønsker å bygge ut kjeller må først søke styret om godkjenning. Til søknaden skal det vedlegges:

(i) tegninger med plan for kjelleretasje og overliggende etasje, snitt og fasader i målestokk 1:100 eller 1:50. Planer og fasader skal omfatte hele blokkens lengde.

(ii) fremlegge kopi av nabovarsel til samtlige naboer, herunder nevntes aksept jf. punkt 2.1.2.

2.1.2 Nabovarsel
Andelseier skal sende skriftlig nabovarsel til øvrige i samme oppgang. I varselet skal det informeres konkret om utbyggingen. Tegninger som nevnt under punktet 2.1.1 skal vedlegges. Nevnte naboer må underskrive på at de ikke har innsigelser mot utbyggingen ut fra forelagte tegninger. Underskriftene og eventuelle innsigelser skal overleveres styret. Naboer kan også sende innsigelser eller kommentarer direkte til styret. Styret kan godkjenne søknader til tross for innsigelser, så sant styret mener innsigelsene ikke er relevante i forhold til retningslinjene eller at de endrer utbyggingens omfang eller detaljering.

2.1.3 Søknad om byggetillatelse
Den enkelte andelseier som ønsker å foreta utbygging må selv søke Plan- og bygningsetaten om byggetillatelse mv. Slik søknad kan ikke fremsettes før styret har gitt godkjennelse.

2.1.4 Byggherre
Andelseier er alene ansvarlig vis á vis offentlige myndigheter som byggherre. Byggherren står ansvarlig for alle økonomiske aspekter ved utbyggingen.

2.1.5 Ansvarshavende / utførende
Andelseieren, som byggherre, må selv fremskaffe ansvarshavende i gitt tiltaksklasse for utbyggingen. Utførende firmaer bør ha sentral godkjenning og må ha ansvarsrett ved søknadspliktige arbeider til PBE. Dette må kunne dokumenteres ovenfor styret ved behov.

2.1.6 Garanti for fullføring
Som garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og til erstatning ved eventuelle skader, må utbygger enten:

a) stille et depositum på kr 100.000 overfor borettslaget. Depositumet skal være innbetalt til konto som borettslaget disponerer. Depositumsbeløpet skal være stilt før styrets endelige tillatelse kan gis; punktet 2.1.8.

b) få utstedt bankgaranti fra bank eller finansinstitusjon i Norge, til fordel for borettslaget, på samme beløp som nevnt under bokstav a) og innen samme frist. Garantien skal utformes som en selvskyldnergaranti.

Depositumsbeløpet tilbakebetales eller bankgarantien kanselleres når ferdigattest foreligger. Dog vil krav som følge av eventuelle skader på borettslagets eiendom komme til fradrag så fremt disse ikke er utbedret og alle forpliktelser som påligger utbygger etter retningslinjene og avtalen om utbygging er oppfylt. Det gjøres oppmerksom på at nevnte beløp ikke representerer en øvre grense for utbyggers ansvar.

2.1.7 Gebyrer
Andelseier må dekke alle gebyrer til offentlige myndigheter og eventuelle andre parter i forbindelse med byggesøknad og byggearbeidene. Forretningsfører beregner et gebyr i forbindelse med utvidelse av leilighet etter utbygging. Gebyret skal dekkes av andelshaver.

2.1.8 Byggestart
Byggearbeidene kan først starte etter særskilt skriftlig tillatelse fra styret. Arbeidene kan ikke igangsettes uten at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger. Styrets skriftlige tillatelse gis ikke forut for mottak av;

(i) kopi av søknad om tillatelse med underbilag til Plan- og bygningsetaten

(ii) kopi av igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten med opplysninger om ansvarsrett og eventuelle andre offentlige tillatelser og uttalelser

(iii) dokumentasjon på at innbetalt depositum på kroner 100.000 eller at bankgaranti er stilt jf. punktet 2.1.6

(iv) Styret skal godkjenne oppmåling og tegninger utført av utbyggers arkitekt som grunnlag for fastleggelse av kjøpesum. Tegning skal vise BTA (bruttoareal) av måleverdig areal. Bruttoarealet er boenhetens fulle areal, medregnet ytterveggene (ref. NS3940). Dersom arealet senere viser seg å være større enn tegningene viser har borettslaget krav på kjøpesum for arealavviket.

(v) ett eksemplar av avtale om utbygging undertegnet av andelshaver og styret

(vi) plan for finansiering av utbyggingen, herunder kostnadskalkyler

2.2 Byggeperioden

2.2.1 Finansiering
Den enkelte andelshaver betaler selv alle kostnader som måtte påløpe i forbindelse med utbyggingen og som måtte være et resultat av denne. Dette inkluderer alle kostnader i forbindelse med påbudte brannsikringstiltak i eiendommen.

2.2.2 Praktiske forhold
Byggeaktivitet skal til enhver tid foregå i samsvar med gjeldende ordensregler og leiekontrakt. Denne skal være til minst mulig sjenanse for de øvrige beboere.

Byggeavfall skal ikke oppbevares i trappeoppganger eller på borettslagets fellesområder. Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets containere. Borettslagets områder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer og lignende.

Det er ikke tillatt å parkere biler på borettslagets områder i forbindelse med utbyggingen. Styret kan gi tillatelse til transport i forbindelse med absolutt nødvendig av- og pålessing av kortvarig karakter. Bestemmelsen gjelder også for innleide håndverkere, noe byggherre plikter å orientere om og tilse at etterleves. Utbyggingsarbeider må skje i samsvar med ordensreglenes bestemmelser om stilletider og lignende.

2.2.3 Ansvar for skade
Andelseier, som utbygger, er fullt ut ansvarlig for alle skader som følge av utbyggingen på borettslagets og tredjemanns eiendom. Ansvaret omfatter både direkte og indirekte økonomisk tap. Utbygger plikter straks å reparere ødeleggelser og yte erstatning.

2.2.4 Krav om standard
Byggearbeidet skal utføres i henhold til søknad om byggetillatelsen og gjeldende kvalitetsstandarder. Alt arbeid som utføres skal, så vel innvendig som utvendig, være fagmessig og lovlig utført. Arbeidet skal oppfylle gjeldende bygningsmessige forskrifter. Innleide håndverkere skal være autoriserte og arbeidene skal utføres forskriftsmessig. Styret skal orienteres om oppføring i merverdiavgiftregisteret.

Utbygger skal selv dekke kostnader til nødvendig drenering (punktdrenering) som følge av utbyggingen.

Utbygger skal selv sørge for å kontakte installatør av borettslagets alarmanlegg (Schneider) for å få installert ekstra detektorer og oppdatert branntegninger (O-plan) til oppgangene. Utbygger dekker kostnadene dette medfører.

2.2.5 Fellesarealer
Ved utbygging av areal brukt til felles oppbevaring og tørkeloft, må styret i hvert tilfelle vurdere arealets nytteverdi.

Resterende areal i fellesområder må etter utbygging ha tilstrekkelig sirkulasjon av luft slik at det ikke dannes kondens med fare for soppdannelse. Ventiler og luftekanaler i vinduer og over boddører skal holdes åpne.

2.2.6 Flytting av boder
Dersom det i forbindelse med utbygging er nødvendig å flytte boder i kjelleren eller på loftet skal utbygger besørge dette utført samt dekke alle kostnader i forbindelse med slik flytting og eventuell nybygging. Nye boder skal ha minst samme standard som eksproprierte. Det skal sikres hensiktsmessig og praktisk atkomst til bodene. Utbygger er ansvarlig for å påse at samtlige boder etter flytting tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter. Flytting av boder må varsles bodeierne i god tid. Flyttingen skal medføre minst mulig ulempe for de berørte parter.

2.2.7 Rør og ledninger
Ved utbygging av kjeller og loft må det tas hensyn til gjennomgående rør og ledninger. Det må påsees at tilgangen til disse forblir god, slik at håndverkere og servicepersonell fortsatt kan sørge for utbedring med letthet. Et økt skadeomfang som følge av ovenfornevnte ikke følges må bli å belaste utbygger eller dennes etterfølger.

2.3 Når utbyggingen er ferdig

2.3.1 Eiendomsforhold
Borettslaget eier den aktuelle enheten som sådan, inkludert den utbygde kjelleren. Borettslaget har ansvar for det ytre vedlikeholdet på vanlig måte. Eventuelle endringer av verdien ved andelen ved omsetning tilkommer utbygger.

2.3.2 Økning av felleskostnader
Månedlige felleskostnader skal økes i forhold til utvidet kvadratmeterstørrelse utbyggbart areal iht. punkt 2.1.8.

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

2.3.4 Beregning av kjøpesum
Ved kjøp av fellesareal for utbygging av loft/kjeller skal det ved beregning av kjøpesum gjøres fratrekk for egen bod på maks 5 m2 uavhengig av faktisk størrelse på boden som andelseier disponerer på tidspunktet.

2.4 Andre forhold

2.4.1 Frist for ferdigstillelse
Retten til utbygging bortfaller innen 3 år fra søknad foreligger. Utbyggingsprosjektet skal ferdigstilles innen 18 måneder fra avtale om kjøp av areal er inngått med borettslagets styre, dog innen 12 måneder etter utbygging er startet.

2.4.2 Utbygging blir ikke gjennomført
Dersom ferdigattest ikke er utstedt innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge andelseieren å avslutte prosjektet. Alle kostnader i så henseende belastes andelshaveren. Manglende ferdigstillelse vil bli betraktet som mislighold av den alminnelige leiekontrakten og vil kunne lede til oppsigelse av leieforholdet.

2.4.3 Fraflytting før ferdigstillelse
Ved realisasjon av andelen før ferdigstillelse vil erverver tre inn i avtaler som solidarisk ansvarlig med opprinnelig utbygger. Alle forpliktelser, faktiske som økonomiske, som hviler på opprinnelig andelshaver vil også erververen måtte svare for. Erverver må særlig godkjennes av styret. Andelshaveren som opprinnelig fikk styrets godkjennelse til utbygging, forblir ansvarlig for utbyggingen.

2.4.4 Befaring
Styret har rett til å arrangere befaringer under utbyggingen og ved ferdigstillelse.

2.4.5 Senere økonomisk ansvar
Utbyggingen må ikke påføre borettslaget utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Andelseieren plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen.

3 Loftutbygging – analogisk anvendelse

3.1 Regler til anvendelse for loftutbygging
Retningslinjene for kjellerutbygging kommer tilsvarende til anvendelse for loftutbygging.

3.2 Tilleggskrav for loftutbygginger

3.2.1 Tillegg til punkt 2.1.1
For loftutbygginger kreves i tillegg tegning av planlagt takkonstruksjon for isolering og lufting. Se punkt 3.2.2 for detaljer.

3.2.2 Takkonstruksjon
Taket skal konstrueres med tilstrekkelig isolasjon og lufting for å unngå dannelse av istapper på vinteren og råtedannelse ved kondens i takkonstruksjonen. Styret krever tegning med forklaring på hvordan taket skal bygges opp med isolering, lufting, lekting og kledning. Tegning skal utføres av kvalifisert person, arkitekt eller RIB.

3.3 Utbygging av loft med takterrasse
Det er kun tillatt å etablere takterrasser inn mot bakgård. Styret skal godkjenne utforming av takterrassen før søknad sendes til bygningsmyndighetene, og skal omfattes av rammetillatelse før det gis skriftlig tillatelse til utbygging jf. punkt 2.1.8. Takterrassene skal utformes slik at de ikke er synlige fra bakkeplan. Utbygger må selv sørge for nødvendige tillatelser fra bygningsmyndighetene. Utvidet vedlikeholdsplikt for takterrassen skal tinglyses som særlig heftelse på andelen i Grunnboka, og skal også omfatte følgeskader ved manglende vedlikehold/feil konstruksjon.

Andelsnr	Fordelingsnøkkel	Kostnad pr. mnd.
1	1200	805,11
3	1625	1 090,26
5	680	456,23
7	1005	674,28
9	1040	697,76
10	620	415,97
11	520	348,88
12	620	415,97
13	1075	721,25
14	550	369,01
15	520	348,88
16	290	194,57
17	1685	1 130,51
19	620	415,97
20	1200	805,11
21	1200	805,11
23	1035	694,41
24	620	415,97
25	730	489,78
26	650	436,10
27	620	415,97
28	580	389,14
29	1005	674,28
30	650	436,10
31	350	234,82
32	1000	670,93
33	650	436,10
34	550	369,01
35	1035	694,41
36	520	348,88
37	1150	771,57
38	600	402,56
39	1230	825,24
41	750	503,20
42	430	288,50
43	1051	705,14
44	600	402,56
45	600	402,56
46	600	402,56
47	630	422,68
48	590	395,85
49	630	422,68
50	1070	717,89
51	1200	805,11
53	1080	724,60
54	600	402,56
55	260	174,44
56	260	174,44
57	480	322,05
58	350	234,82
59	260	174,44
60	550	369,01
61	766	513,93
62	774	519,30
63	822	551,50
	41778	28 030,00

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Borettslaget Toftesgate 25 organisasjonsnummer 964 750 971 og Styrehjelp AS, er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Gunn Heggelund velges som ekstern styreleder for Borettslaget Toftesgate 25 for en periode på 2 år fra 18. april 2024. Styrehjelp AS engasjeres som leverandør av tjenester i denne sammenheng. Engasjementet tar utgangspunkt i borettslagets vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra Borettslaget Toftesgate 25 side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

§2 Oppdragets art

Styrehjelp AS v/styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Styrehjelp AS skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlingen.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Styrehjelp AS v /styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Styrehjelp AS sørger for at det blir utgitt 2-4 infoskriv /nyhetsbrev pr år til samtlige beboere dersom borettslaget ikke har en fungerende hjemmeside.

Styrehjelp AS utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Styrehjelp AS sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Styrehjelp AS v /styreleder skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører.

Styrehjelp AS har et særskilt ansvar for å følge opp borettslagets forretningsfører.

Styrehjelp AS skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Styrehjelp AS skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i borettslaget.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil Gunn Heggelund forestå rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Borettslaget betaler et styrehonorar til styreleder stort **kr 80 000 pr år**. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Borettslaget betaler et honorar til Styrehjelp AS for oppdragets utførelse i henhold til § 2. Dette honoraret er satt til **10 000 eks. mva pr år**. Honoraret faktureres borettslaget 2 ganger pr år med 1/2.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Styrehjelp AS / Gunn Heggelund har hatt som styreleder refunderes.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Styrehjelp AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks. mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Styrehjelp AS.

Oslo, _____

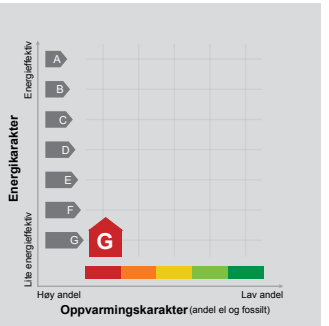
_____
Borettslaget Toftesgate 25, styremedlem 1

_____
Styrehjelp AS

_____
Borettslaget Toftesgate 25, styremedlem 2

ENERGIATTEST

Adresse	Toftes gate 25J
Postnummer	0556
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	530
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80578075
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-92872
Dato	17.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utendørs
- Tetting av luftlekkasjer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1888
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

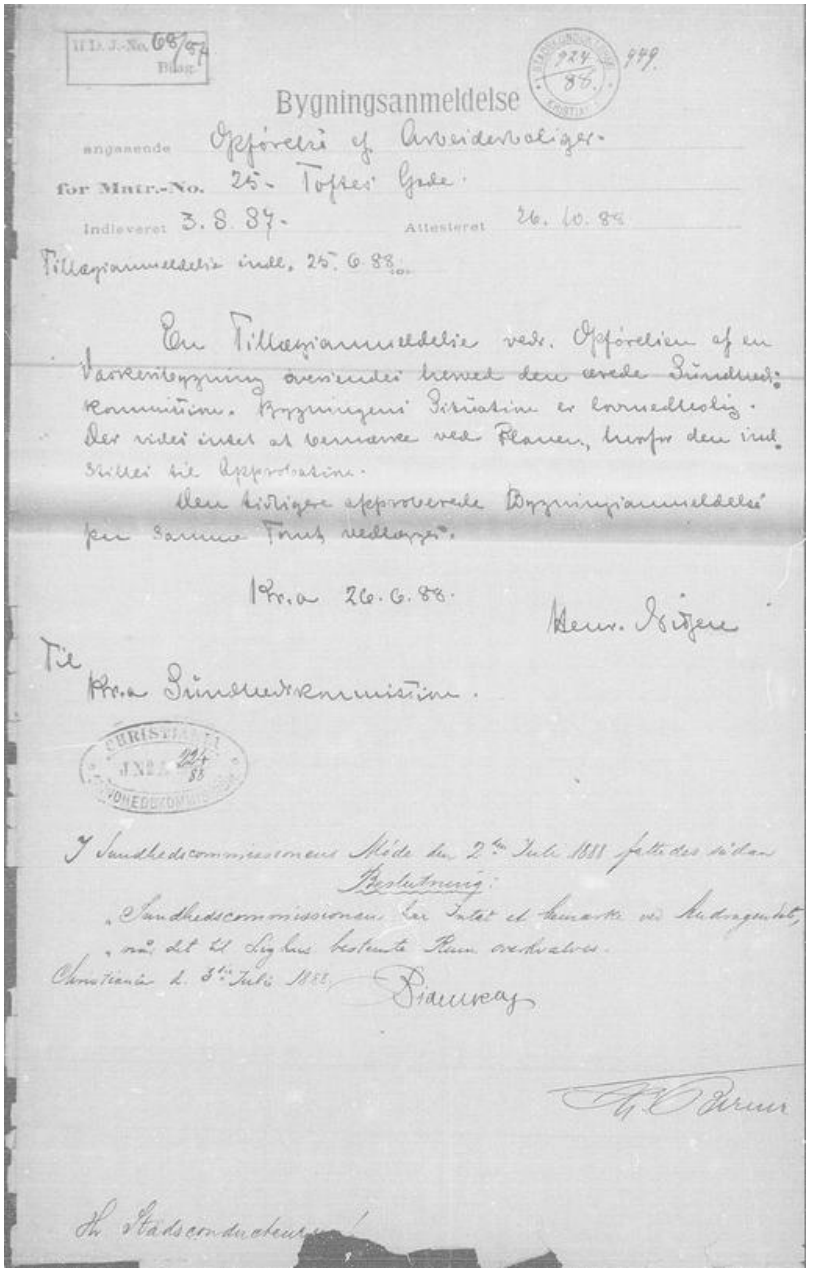
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af Arbeiderboliger.

for Matr.-No. 25 - Toftes Gade.

Indleveret 3.8.87. Attesteret 26.10.88

Tillægsanmeldelse indl. 25.6.88.

En Tillægsanmeldelse vedr. Opførelsen af en Vaskeindretning overrakte herved den ovede Sundheds-Kommission. Bygningens Situation er kommelteelig. Der vilde ikke at bemærke ved Planen, hvorfor den ind. Stilles til Approbation.

Den tidligere approberede Bygningsanmeldelse per samme Tomt nedlægges.

Kr.a 26.6.88.

Herm. Heiberg

Til

Kr.a Sundhedskommission.

I Sundhedscommissionens Møde den 2den Juli 1888 fattedes følgende

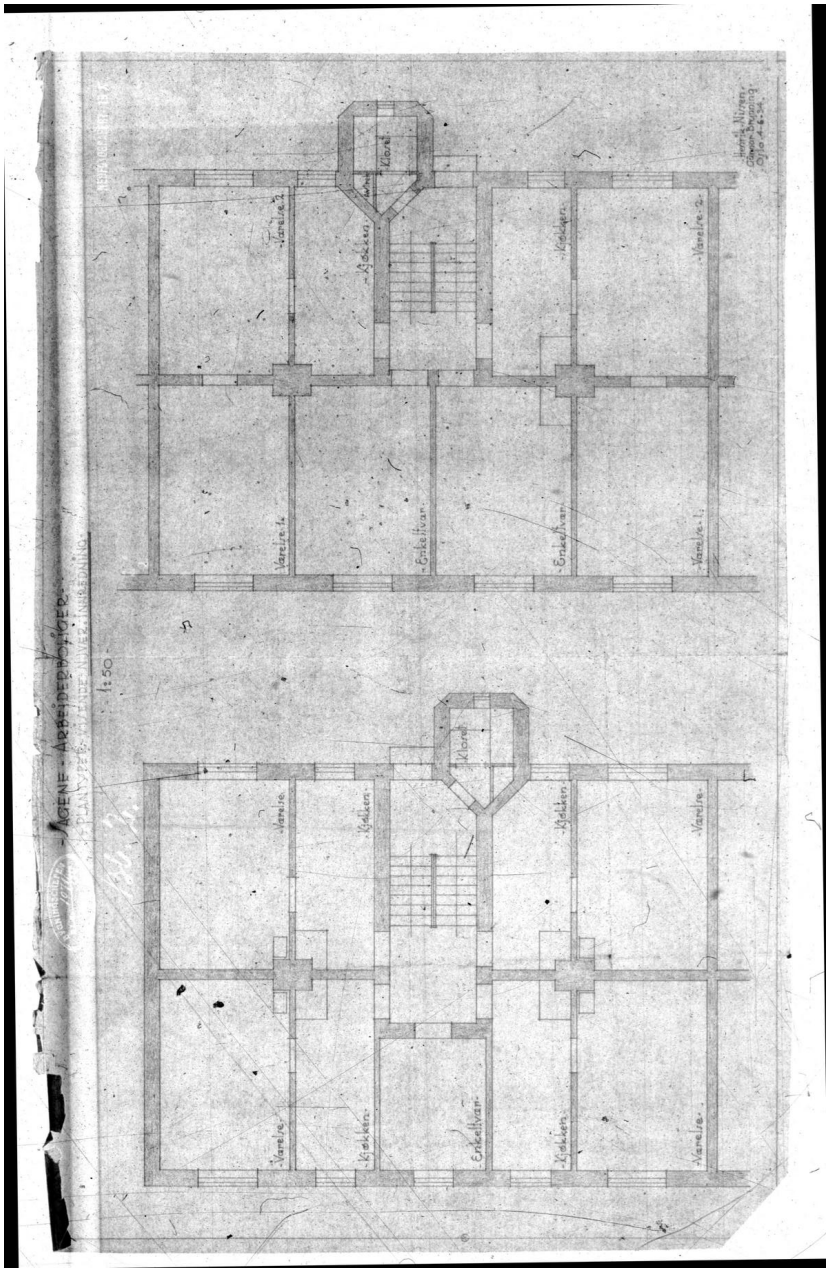
Beslutning:

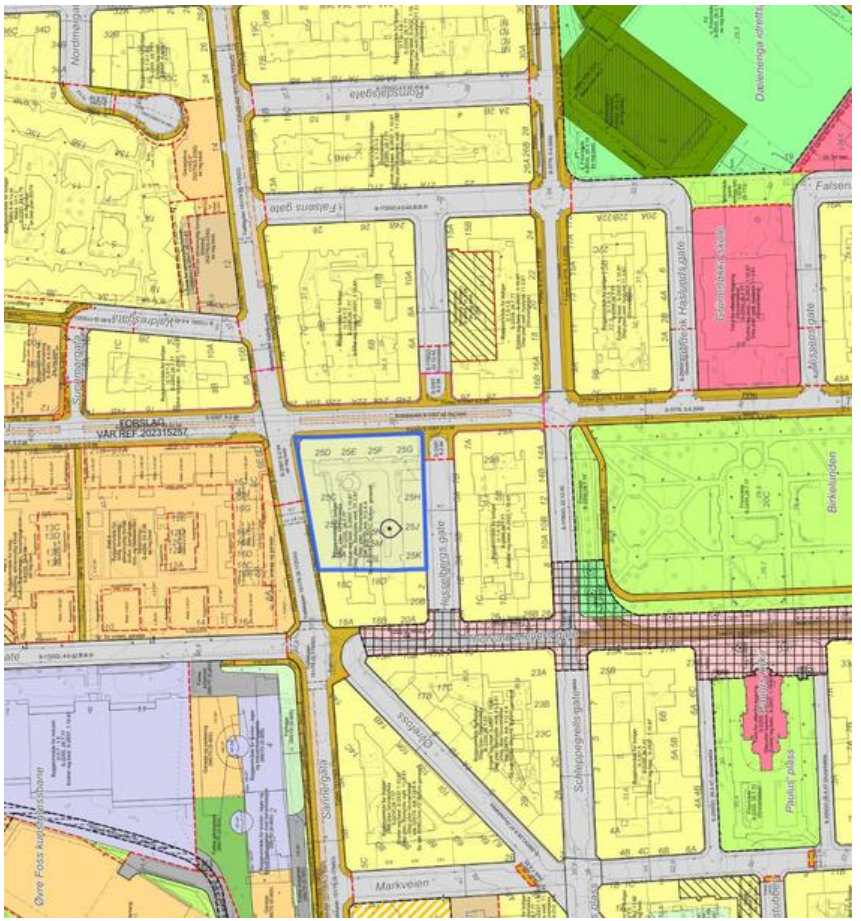
„Sundhedscommissionen har Intet at bemærke vedkommende,

„naar det til Sagen bestemte Rum overholdes.

Christiania d. 3die Juli 1888. Blumenau

H. Stadsingeniøren


AGENE - ARBEIDERBOLIGER
1:50
Klosett
Vaskekjøkken
Entréhall
Stue
Soverom


FORSLAG
VAR.REF. 202310257
25D 25E 25F 25G
25H
25J
25K
Hasselbergs gate
Sannergata
Markveien
Schiptegrells gate
Paulus plass
Birkelunden
Falsens gate
Mosers gate
Nordmarka
Øvre Foss Kunstgressbane

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis 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, 20183, 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0207/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Toftes gate 25J 0556 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 530 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no