

Toftes gate 37



Velkommen til

Toftes gate 37



Salgsoppgaven produsert 15. april 2025

Grünerløkka

Lys og innbydende 3-roms loftsleilighet med 62m² gulvareal - Privat takterrasse - God takhøyde 3,75m - Idyllisk hage

Prisantydning	5 700 000,-
Fellesgjeld	141 656,-
Omkostninger	147 370,-
Totalpris	5 989 026,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 467,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1887

Megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no

Megler 2	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Benjamin Ådna v/ Nordvik har gleden av å presentere denne lekre 3-roms toppleiligheten i bygget 4. etasje. Leiligheten er gjennomgående og har en god planløsning - innbydende entré, romslig stue med kjøkken i åpen løsning, delikat bad og to gode soverom. Solrik takterrasse med adkomst fra stue. Etterspurt beliggenhet i hjerte av Grünerløkka med "alt" i umiddelbar nærhet.

- Vestvendt takterrasse på 3m² med ettermiddag/kveldssol
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
- Mønehøyde ca. 3,75m målt i stue
- Takvinduer produsert i 2019
- Delikat bad pusset opp i 2010
- Varmtvann og fiber inkl. i felleskost.
- Beboerparkering i umiddelbar nærhet
- Kjellerbod på 3m²

Arealer og innhold

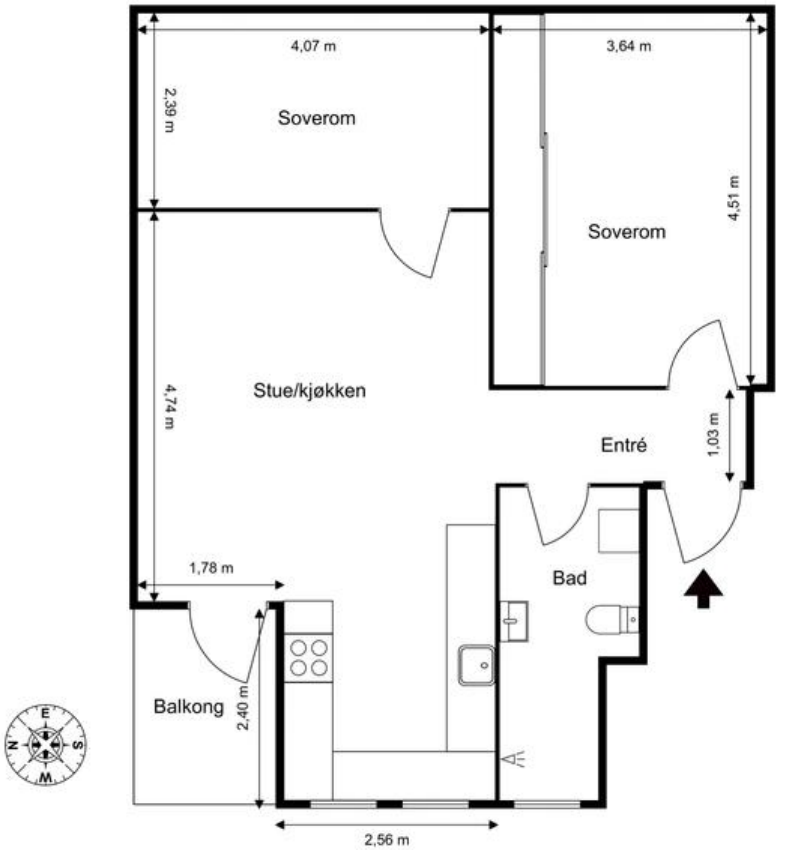
BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	57 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 3 kvm.

Toftesgate 37

4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet































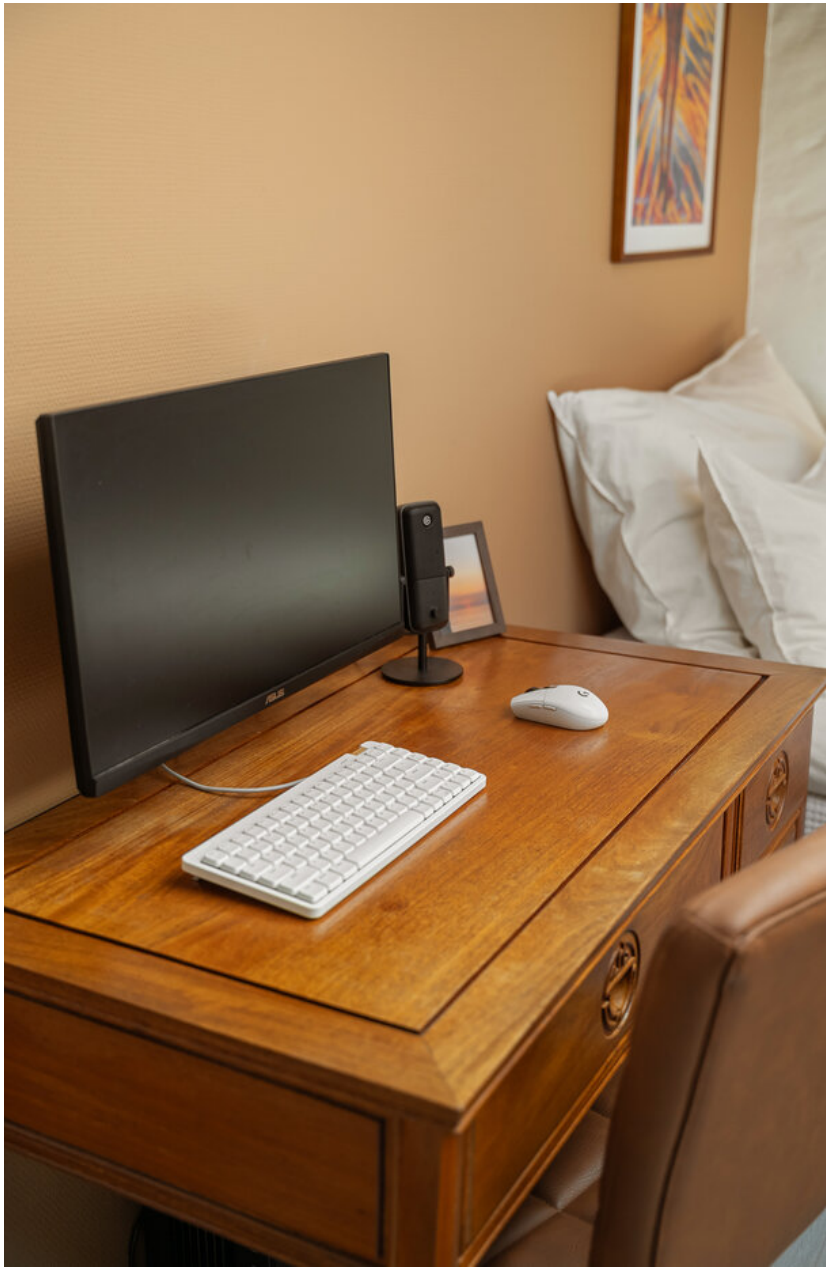













AEG

















Informasjon

Toftes gate 37

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0223/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Toftes gate 37, 0552 OSLO
Gnr 228, bnr 537, snr 7 i Oslo kommune

Selgere
Verona Salihu
Alexander Gustavsen

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)
141 656,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 841 656,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
146 020,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 370,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 070,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 989 026,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 001 726,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1887

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023
Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.
Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Takhøyder er målt til:
Stue: Skråtak fra 3.74 m til 2.19 m.

Solforhold

Selger opplyser:
Solen kommer på ettermiddagen, rundt 15:00 og den er der hele ettermiddagen frem til solen går ned. Ellers er formiddag solen gjennom hele leiligheten hele dagen da leiligheten har vinduer på begge sider.

Innhold

Primærrom:
4. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre.

Standard

Stue: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til takterrasse.

Kjøkken: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Garderobeskap.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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: Ventertek har byttet ut ventilasjon på bad.

- 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?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Endringer i pipa og ved bodene. Ventilasjonen ved bodene og avløpet til pipen er endret slik at det trekkes luft gjennom.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elvern har oppgradert større deler av det elektriske anlegget i større deler av leiligheten.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Mars 2025

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjonen har blitt byttet ut i kjelleren, samt varmtvannstanken.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Oppgangen er malt av beboere i sameiet.

- 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)
Ja
Beskriv: Ja, det har vært fuktig i kjelleren. Derfor har vi forbedret ventilasjonen.

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Ja, i leiligheten vår. Det har vi byttet ut helt nytt, gjennomført av Elvern.

- 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.

Ja
Beskriv: Ja, skjeggkre. Dette har vi fikset.

- 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? Salgsoppgaven fra 2022 inneholder målingen.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

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:
Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting:
TG2: Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.
Terrassen har tregulv. Tettesjikt under er ukjent.
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
TG2: Sluk er ikke tilgjengelig men opplyses å være under tregulv.
Anbefalte tiltak:
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng)
Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Anbefaler å gjøre sluk tilgjengelig for inspeksjon. Utilgjengelig sluk gir økt risiko for tilstopping og vannansamling.

- Vinduer og dører:
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år)
Anbefalte tiltak:
Pga alder vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må også pårenges nedsatt isoleringsevne.
Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer.
Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

- Etasjeskille og gulv på grunn:
Stue/kjøkken: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige
steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)
Anbefalte tiltak.
For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt
som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere
slike tiltak.

- Kjøkken: Oppsummering av overflater og innredning:
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.
TG2: Hakk i kjøkkenfront
TG2: Avskallet bit av benkeplate
TG2: Små avskalling/slitasje i benkeskap under vask
Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

- Vannledninger:
TG2: Deler av innvendige vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
TG2: Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.
Anbefalte tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig
oppstå på eldre anlegg.
Stoppekran for boenheten anbefales etablert.

- Våtrom: Oppsummering av overflater:
TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp
membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Det registreres svakt fall til sluk og lav terskel 10 mm.
TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.
Vindu er plassert i våtsone. Materialet er egnet.
TG2: Dør er skjært av i bunn.
Anbefalte tiltak overflater:
Pga svakt fall til skuk kan det som et sikkerhetstiltak vurderes lekksjestopper i

rommet (endrer ikke TG).
Ved en eventuell lekkasje vil vannet skru seg av automatisk.
Dør som er skjært i bunn er uheldig da det er papp inne i døra som ikke tåler fukt.
Det anbefales utskiftning
av dørblad.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
TG2: Klemring og membran er ikke synlig i sluk. Det er krav at membran skal syneliggjøres i sluk eller/dørteskel eller ha dokumentasjon på bruk av membran som bilder e.l.
Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.
Dokumentasjon på bruk av membran anbefales innhentet. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet.
Oppsummering av sanitærutstyr:
TG2: Det er fuktskiolder pga vannsøl, på benkeplata.
TG2: Det registreres en sprekk i servant.
TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Sprekk i servant vil etterhvert ha behov for utskifting.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder:
TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

Innbo og løsøre

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende om strømforbruk:

Årlige strømutgifter: ca. 6 700 kr i året.

Nettleie og forbruk: 4 500 kr i året.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 467,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader inneholder løpende drift og vedlikehold, kollektiv 1000,- fra Global Connect samt avdrag og renter på lån.

Varmtvann er inkludert.

Internett er inkludert.

Formuesverdi

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.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett: Global Connect. Fibernett.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Toftesgate 37, orgnr. 991 883 126

Om sameiet

Sameiets navn er Toftesgate 37, og har gårdsnummer 228 og bruksnummer 537 i Oslo kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.06.1997.

Sameiet består av 8 boligseksjoner.

Forretningsfører

RG FORVALTNING AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 141 656,- pr. 31.12.2024

Sameiet har et felles lån med lånenummer 1213.93.54271. Lånet er et annuitetslån med månedlige terminer (12 terminer pr. år) og en rente på 8,30?% (p.t.).
Opprinnelig lånebeløp var kr 1 280 000,-.
Per dags dato gjenstår det 175 terminer, og det totale restlån utgjør ca. kr 847 485,-, hvorav kr 483 537,- er avdrag og kr 351 697,- er renter. Det påløper et

termingebyr på kr 70,- pr. termin.
Neste forfall er 20.04.2025 med terminbeløp kr 4 846,-. Lånet har reell innfrielsesdato 20.10.2039.

Fellesformue
Kr 30 896,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2023 driftsinntekter på kr 412.274 og driftskostnader på kr 394.357, noe som ga et positivt driftsresultat på kr 17.917. Etter finansposter endte årsresultatet med et underskudd på kr 41.015, som er overført til udekket tap.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.
Se husordensreglene for mer utfyllende informasjon.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 61941231

Tomt

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært sentral beliggenhet midt på populære Grünerløkka – et område kjent for sitt mangfoldige utvalg av kaféer, butikker, restauranter og utesteder. Rett i nærheten finner du både Olaf Ryes plass og Birkelunden, to populære og stemningsfulle samlingspunkter. Her bor du i gangavstand til mange av bydelens mest ettertraktede spisesteder, enten du har lyst på sushi hos Jonoe, autentisk pizza hos Villa Paradiso, smakfull meksikansk hos Tijuana, tapas på Delicatessen eller klassiske amerikanske burgere og milkshakes hos The Nighthawk Diner.

Akerselva renner like i nærheten og bidrar til områdets særegne sjarm. Elven egner seg både til rekreasjon og bading. Følger du elveløpet fra Maridalsvannet og helt ned til Bjørvika, får du oppleve en historisk og naturskjønn ferd gjennom byen – med 20 fosser, over 40 broer og flere idylliske stoppesteder underveis. For den turglade er Akerselva en flott inngangsport til Nordmarka, med stier som egner seg for både gåturer, sykling og ski, avhengig av årstid.

I nærområdet finner du også Voldsløkka, et aktivt og populært grøntområde med fotballbaner, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier – samt skøytebane og skiløyper vinterstid.

Fra leiligheten er det kort vei til både Sagene, Torshov og sentrum, og du kommer deg enkelt til Majorstuen og St. Hanshaugen – sistnevnte kjent for spesialforretninger som Gutta på Haugen og Java, samt den flotte parken. Treningsmulighetene er mange i området, med blant annet Sats i umiddelbar

nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse datert 1887.
Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 1981.
Det foreligger ferdigattest for utbygging av loft datert 11.juni 1998.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 03.03.2020.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Området er regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 533,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 590,-

Samlet skal selger betale kr. 127 313,- 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. 3 625,-.

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 15. april 2025

Megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler 2

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Toftes gate 37

Toftes gate 37

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 199 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	**2 min** 0.2 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	**10 min** 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	**10 min** 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**8 min** 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	**20 min** 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**6 min** 0.5 km
Hersleb videregående skole	**10 min**

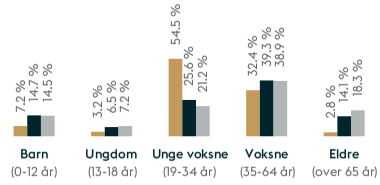
Offentlig transport

Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	**2 min** 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	**4 min** 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	**16 min** 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**19 min** 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 1.9 km

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	**3 min** 0.2 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	**4 min** 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-... 61 barn	**6 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
Sofienbergparken balløkke	4 min
Fitness24Seven Grünerløkka	6 min
SATS Ringnes Park	7 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

Toftes gate 37
0552 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1887
BRA: 57 m^2
BRA-i: 54 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	8	0	1

Supertakst
GNR: 228 BNR: 537 SNR: 7
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Toftes gate 37
0552 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30063

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Terrassen har tregulv. Tettesjikt under er ukjent.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

TG2: Sluk er ikke tilgjengelig men opplyses å være under tregulv.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng)

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Anbefaler å gjøre sluk tilgjengelig for inspeksjon. Utilgjengelig sluk gir økt risiko for tilstopping og vannansamling.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år)

Anbefalte tiltak

Pga alder vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må også påregnes nedsatt isoleringsevne.

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stue/kjøkken: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Soverom: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

TG2: Hakk i kjøkkenfront
TG2: Avskallet bit av benkeplate
TG2: Små avskalling/slitasje i benkeskap under vask

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Deler av innvendige vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG2: Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Stoppekran for boenheten anbefales etablert.

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Det registreres svakt fall til sluk og lav terskel 10 mm.

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

Vindu er plassert i våtsone. Materialet er egnet.

TG2: Dør er skjært av i bunn.

Anbefalte tiltak overflater

Pga svakt fall til skuk kan det som et sikkerhetstiltak vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG). Ved en eventuell lekkasje vil vannet skru seg av automatisk.

Dør som er skjært i bunn er uheldig da det er papp inne i døra som ikke tåler fukt. Det anbefales utskiftning av dørblad.

.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Klemring og membran er ikke synlig i sluk. Det er krav at membran skal syneliggjøres i sluk eller/ dørteskel eller ha dokumentasjon på bruk av membran som bilder e.l.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

Dokumentasjon på bruk av membran anbefales innhentet. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er fuktskiolder pga vannsøl, på benkeplata.

TG2: Det registreres en sprekk i servant.

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Sprekk i servant vil etterhvert ha behov for utskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.4.2025

Rapportdato
15.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Verona Salihu** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Alexander Gustavsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre** Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as** Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Toftes gate 37, 0552 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **228** Bruksnr: **537** Festenr:
Seksjonsnr: **7** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1887**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard 4. etasje:

Stue: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til takterrasse.

Kjøkken: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Garderobeskap.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Installert mekanisk ventilasjon på bad, aggregat er på loftet.	Ja
2025	Kontroll av sikringskap, og mindre elektriske arbeider i leiligheten.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	0	0	0	0	0
4. etasje	57	54	3	0	3
Totalt m²	**57**	**54**	**3**	**0**	**3**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	4	0	4
4. etasje	67	57	10
Totalt m²	**71**	**57**	**14**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	54	54	0	Entre, 2 soverom, bad, kjøkken, stue.	
Totalt m²	**54**	**54**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Takterasse på ca. 3 m² med adkomst fra stue. Merknad: Terrasse som ligger over innredede boligrom er en skadeutsatt konstruksjon. Jevnlig tilsyn anbefales.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etablert ifm loftsutbygging i 1998.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Terrassen har tregulv. Tettesjikt under er ukjent. TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. TG2: Sluk er ikke tilgjengelig men opplyses å være under tregulv.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm. (mer enn 10 m ned til terreng) Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Anbefaler å gjøre sluk tilgjengelig for inspeksjon. Utilgjengelig sluk gir økt risiko for tilstopping og vannansamling.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1997. Balkongdør i treramme med 2- lags glass fra 1999. Veluxvinduer i 3 lags glass fra 2019. Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35. Formpressede innerdører, ukjent årstall.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år)	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Pga alder vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må også påregnes nedsatt isoleringsevne. Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Stue/kjøkken: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Soverom: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri. TG2: Hakk i kjøkkenfront TG2: Avskallet bit av benkeplate TG2: Små avskalling/slitasje i benkeskap under vask	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Avtrekk over stekesonen med avkast på yttervegg.	

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Stue: Skråtak fra 3.74 m til 2.19 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør delvis er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
TG2: Deler av innvendige vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
TG2: Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	
Stoppekran for boenheten anbefales etablert.	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
TGIU: Det er felles varmtvann i bygget.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk ventilasjon. Aggregatet er plassert på loft	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Etablert desember 2024.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom





Måler etter fukt mot våtrom fra kjøkkenvegg. Måleresultat ok. 58% realtiv fuktighet.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Malte flater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2010, opplyst i forrige prospekt.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Det registreres svakt fall til sluk og lav terskel 10 mm.

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.

Vindu er plassert i våtsone. Materialet er egnet.

TG2: Dør er skjært av i bunn.

Anbefalte tiltak overflater

Pga svakt fall til skuk kan det som et sikkerhetstiltak vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG). Ved en eventuell lekkasje vil vannet skru seg av automatisk.

Dør som er skjært i bunn er uheldig da det er papp inne i døra som ikke tåler fukt. Det anbefales utskiftning av dørblad.

.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

TG2: Klemring og membran er ikke synlig i sluk. Det er krav at membran skal synliggjøres i sluk eller/ dørteskel eller ha dokumentasjon på bruk av membran som bilder e.l.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

Dokumentasjon på bruk av membran anbefales innhentet. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og fast dusjvegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG2: Det er fuktskiolder pga vannsøl, på benkeplata.

TG2: Det registreres en sprekk i servant.

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Sprekk i servant vil etterhvert ha behov for utskifting.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra kjøkken mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Øvrig

Beskrivelse

Laminatgulv på begge soverom gir etter noen steder ved gange.

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gustavsen, Alexander	9578-5999-4-3814751	2025-04-13 19:42:15
Salihu, Verona	9578-5998-4-3606723	2025-04-13 19:40:46

SIGNICAT 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. apr. 2025

Oppdragsnummer
8-0223/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Toftes gate 37, 0552 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Alexander Gustavsen, Verona Salihu

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. august 2022

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?
Ja
Polisenummer: 23214059
Forsikret i: Utdanningsforbundet

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: Ventertek har byttet ut ventilasjon på bad

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

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

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?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Endringer i pipa og ved bodene. Ventilasjonen ved bodene og avløpet til pipen er endret slik at det trekkes luft gjennom.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elvern har oppgradert større deler av det elektriske anlegget i større deler av leiligheten.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Mars 2025

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

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

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

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

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

Beskriv: Ventilasjonen har blitt byttet ut i kjelleren, samt varmtvannstanken.

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

Arbeid som er utført: Oppgangen er malt av beboere i sameiet.

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

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)
Ja

Beskriv: Ja, det har vært fuktig i kjelleren. Derfor har vi forbedret ventilasjonen.

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

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

Beskriv: Ja, i leiligheten vår. Det har vi byttet ut helt nytt, gjennomført av Elvern.

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

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

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.

Ja

Beskriv: Ja, skjeggkre. Dette har vi fikset.

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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? Salgsoppgaven fra 2022 inneholder målingen.

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 endringer 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?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0223/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Salihu, Verona	**2025-04-13**	**Gustavsen, Alexander**	**2025-04-13**

Identifikasjon

bankID Salihu, Verona

Identifikasjon

bankID Gustavsen, Alexander

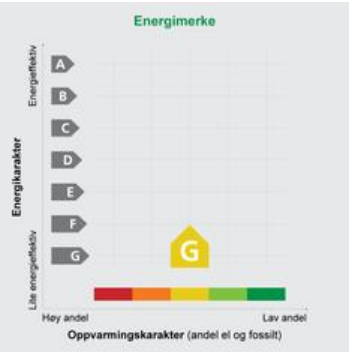
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Toftes gate 37
Postnr	0552
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	537
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	80578202
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2022-1399749
Dato	20.05.2022



Innmeldt av	Ingrid Ree Wiig

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.energimerking.no**

Målt energibruk: 6 792 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 792 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1887
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Bioenergi
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Biokamin

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Toftes gate 37
Postnr/Sted: 0552 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 20.05.2022 19:23:07
Energimerkenummer: A2022-1399749
Ansvarlig for energiattesten: Ingrid Ree Wiig
Energimerking er utført av: Ingrid Ree Wiig

Gnr: 228
Bnr: 537
Seksjonsnr: 7
Festenr:
Bygnnr: 80578202

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

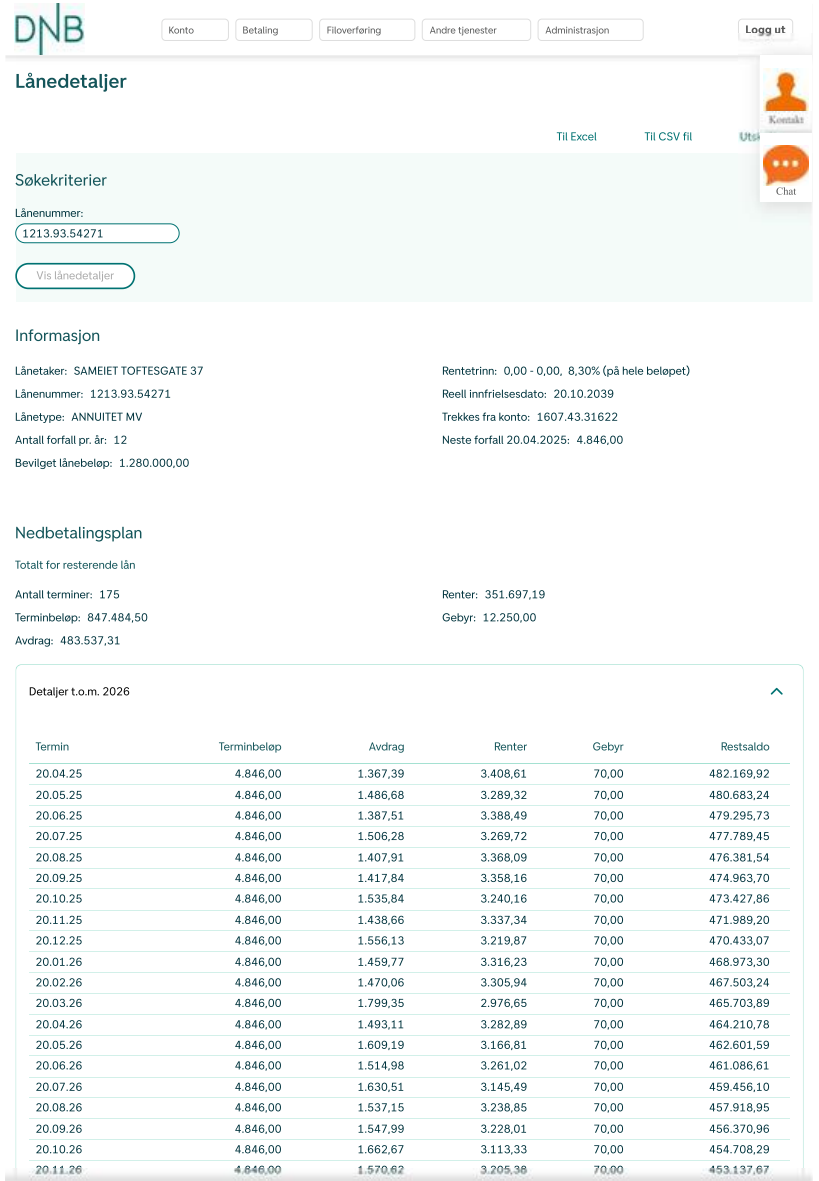
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.



Informasjon

Låntaker: SAMEIET TOFTESGATE 37
Lånenummer: 1213.93.54271
Lånetype: ANNUITET MV
Antall forfall pr. år: 12
Bevilget lånebeløp: 1.280.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 8,30% (på hele beløpet)
Reell innfrielsesdato: 20.10.2039
Trekkes fra konto: 1607.43.31622
Neste forfall 20.04.2025: 4.846,00

Nedbetalingsplan

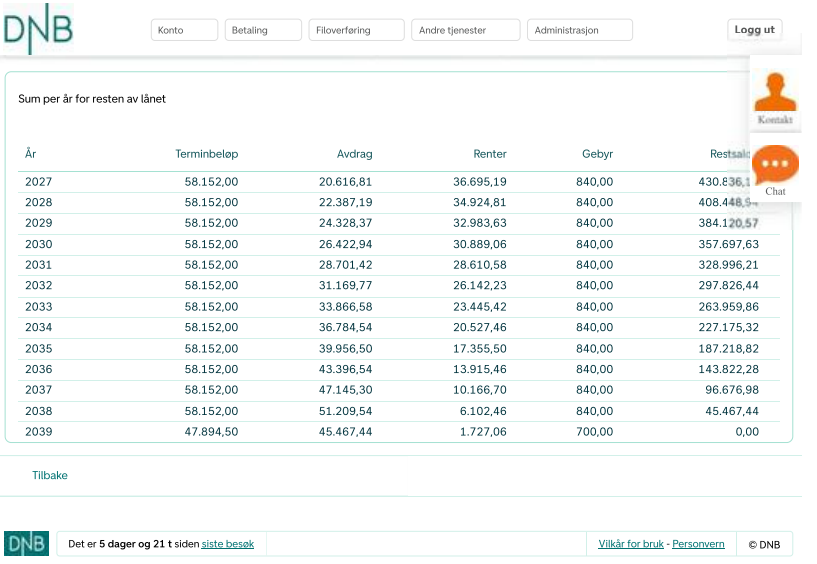
Totalt for resterende lån

Antall terminer: 175
Terminbeløp: 847.484,50
Avdrag: 483.537,31

Renter: 351.697,19
Gebyr: 12.250,00

Detaljer t.o.m. 2026

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
20.04.25	4.846,00	1.367,39	3.408,61	70,00	482.169,92
20.05.25	4.846,00	1.486,68	3.289,32	70,00	480.683,24
20.06.25	4.846,00	1.387,51	3.388,49	70,00	479.295,73
20.07.25	4.846,00	1.506,28	3.269,72	70,00	477.789,45
20.08.25	4.846,00	1.407,91	3.368,09	70,00	476.381,54
20.09.25	4.846,00	1.417,84	3.358,16	70,00	474.963,70
20.10.25	4.846,00	1.535,84	3.240,16	70,00	473.427,86
20.11.25	4.846,00	1.438,66	3.337,34	70,00	471.989,20
20.12.25	4.846,00	1.556,13	3.219,87	70,00	470.433,07
20.01.26	4.846,00	1.459,77	3.316,23	70,00	468.973,30
20.02.26	4.846,00	1.470,06	3.305,94	70,00	467.503,24
20.03.26	4.846,00	1.799,35	2.976,65	70,00	465.703,89
20.04.26	4.846,00	1.493,11	3.282,89	70,00	464.210,78
20.05.26	4.846,00	1.609,19	3.166,81	70,00	462.601,59
20.06.26	4.846,00	1.514,98	3.261,02	70,00	461.086,61
20.07.26	4.846,00	1.630,51	3.145,49	70,00	459.456,10
20.08.26	4.846,00	1.537,15	3.238,85	70,00	457.918,95
20.09.26	4.846,00	1.547,99	3.228,01	70,00	456.370,96
20.10.26	4.846,00	1.662,67	3.113,33	70,00	454.708,29
20.11.26	4.846,00	1.570,62	3.205,38	70,00	453.137,67



Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2027	58.152,00	20.616,81	36.695,19	840,00	430.836,1
2028	58.152,00	22.387,19	34.924,81	840,00	408.448,9
2029	58.152,00	24.328,37	32.983,63	840,00	384.120,57
2030	58.152,00	26.422,94	30.889,06	840,00	357.697,63
2031	58.152,00	28.701,42	28.610,58	840,00	328.996,21
2032	58.152,00	31.169,77	26.142,23	840,00	297.826,44
2033	58.152,00	33.866,58	23.445,42	840,00	263.959,86
2034	58.152,00	36.784,54	20.527,46	840,00	227.175,32
2035	58.152,00	39.956,50	17.355,50	840,00	187.218,82
2036	58.152,00	43.396,54	13.915,46	840,00	143.822,28
2037	58.152,00	47.145,30	10.166,70	840,00	96.676,98
2038	58.152,00	51.209,54	6.102,46	840,00	45.467,44
2039	47.894,50	45.467,44	1.727,06	700,00	0,00

Tilbake

ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET TOFTESGATE 37

1. GYLDIGHETSOMRÅDE - BRUDD PÅ HUSORDEN

Sameier plikter å følge husordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av andre husstandsmedlemmer, samt andre som gis adgang til leilighetene. Dersom sameier ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til disse bestemmelser, kan sameiets styre ved alvorlige eller gjentatte brudd, og etter skriftlig advarsel, forlange at sameier flytter på seks måneders varsel.

2. BRUK AV LEILIGHETEN

Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Banking, boring eller annen bruk av støyende verktøy er tillatt mellom kl. 7.00 - 21.00. Lørdag-søndag/helligdager kl. 12.00 - 19.00.

Ved bruk av musikkinstrumenter eller musikkanlegg/TV, skal disse brukes slik at naboene ikke blir forstyrret. Ved støyende selskaper/fester skal naboene som kan tenkes å bli sjenert av dette, varsles.

Det skal ellers være vanlig ro i leiligheten eller kl. 22.00.

Alle rom må holdes oppvarmet, slik at vannledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet. Det er ikke tillatt å kaste ned gjenstander eller riste tøy eller tepper fra vinduer eller takterrasser.

Sameier er ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon, samt balkong/terrassegulv og yttervegger i forbindelse med disse.

3. TRAPPEGANGER M.V.

Beboerne skal holde oppganger og kjellerboder rene. Beboerne skal etter tur vaske trapper og gang hver sin uke. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger. Hovedrengjøring av oppganger skal gjøres ved dugnad en gang i året.

Ingen må hensette sykler, ski, kjelker e.l. i felles trapperom eller ganger.

Opphold og lek i trappeoppgang er forbudt. Barn skal ikke ha nøkkel til kjellerdør.

Barnevogner som er i stadig bruk kan parkeres i oppgangens inngangsparti, men bør unngås å trekke unødvendig skitt inn.

Tilgrising, unødvendig støy og opphold er ikke tillatt.

Inngangsdøren holdes låst. Dører til kjeller skal alltid være låst.

Søppel kastes i container på anvist sted. Det skal pakkes forsvarlig inn. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall i containeren. Gjenstander som er for store til å kastes i container må fjernes av sameier.

4. DYREHOLD

Dyr må ikke holdes i leiligheten hvis de er til sjenanse for beboerne. Godkjennelse kan gis av styret.

Hund(er)/katt(er) skal ledsages av fører, og alltid holdes i bånd innenfor sameiets området.

Hund(er) /katt(er) bør luftes av en av husstandens medlemmer. Dersom hund(er)/katt(er) luftes av barn må man påse at den ikke ertes opp slik at den kan skremme andre. Hundeavfall må fjernes.

Hund(er)/katt(er) skal føres til et vel egnet sted utenfor sameiets området hvor lufting kan foregå.

Ved gjentatte brudd eller klager kan styret i sameiet kreve at dyret fjernes fra sameiet, eller at leiligheten fraflyttes.

5. BRUK AV UTENDØRS ARRALER.

Beboerne plikter å verne om plener, beplantning og andre fellesanlegg. Det er ikke tillatt å kaste søppel på sameiets området. Skadevolderen er ansvarlig for reparasjoner etter hærværk og ekstra rengjøring som måtte bli nødvendig som følge av dette.

Lufting og tørking av tøy må ikke skje til sjenanse for andre.

Antenner o.l. kan kun settes opp etter styrets godkjenning.

6. DUGNAD

Dugnad skal avholdes minimum 1 gang pr. år, og ellers ved behov.

7. HENVENDELER

Ønsker man å klage på noen, skal man først fremsette en muntlig klage til den man påklager. Fører den muntlige klagen ikke frem, kan det rettes skriftlig klage til styret.

Henvendelser til styret i anledning husorden skal kun skje skriftlig med gjenpart til den man påklager. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Muntlige henvendelser vil ikke bli behandlet på styremøtet.

Budsjett Toftes gate 37

Driftsinntekter*	
Fellesutgifter	385 301
Sum driftsinntekter	**385 301**

Lønnskostnader	
Feriepenger	-
Styrehonorar	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050
Sum lønnskostnader	**57 050**

Andre driftskostnader	
Strøm/nettleie	40 000
Fibernett	30 544
Renovasjon/vann/avløp	80 000
Reparasjon, løpende vedlikehold bygg	50 000
Forretningsfører/regnskapsfører honorar	40 000
Forsikringer	80 000
Annen driftskostnad, kontingenter m.m.	15 000
Sum driftskostnader	**335 544**

Sum driftsresultat før finans	**-**	**7 293**

Finansinntekter/Finanskostnader**	
Renteinntekter	-
Utbytte Gjensidige	7 500
Resultat av finansposter	**7 500**

Resultat etter finans	**207**

* Forutsetter en økning av felleskostnadene på 20 prosent.

**Budsjettet inneholder ikke inntektene eller utgiftene til betjening av den enkelte sameiers andel av avdrag og renter til fellesgjeld.

BankID Signing
Lene Bugge Tollefsrød
2024-05-05
BankID Signing
Verona Salihu
2024-05-06

Protokoll fra ordinært årsmøte i:

Sameiet Toftesgate 37, tirsdag 30.04.2024 kl 18.00

Sted: OsloVelo

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering

a) Spørsmål om møtet er lovlig satt samt godkjennelse av innkallelsen
Innkallingen er godkjent og årsmøtet er lovlig satt

b) Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter
Fremmøtte: 5 seksjoner representert ved 6 representanter og 0 med fullmakt
Forretningsfører Rg Forvaltning AS møtte ved Malene Finstad Bjerke

c) Valg av møteleder
Malene Finstad Bjerke v/Rg Forvaltning AS ble valgt til møteleder

d) Valg av protokollfører og 2 sameiere til å undertegne protokollen
Malene Finstad Bjerke v/Rg Forvaltning AS ble valgt som protokollfører,
Til å underskrive protokollen: Verona Salihu og Lene Bugge Tollefsrød

e) Godkjenning av dagsorden
Dagsorden ble godkjent

2. Gjennomgang og godkjenning av styrets årsberetning 2023

Styreleder gikk gjennom årsberetningen og åpnet for spørsmål
Beslutning: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap for 2023

Forretningsfører gikk gjennom årsregnskap og åpnet for spørsmål.
Beslutning: Årsregnskapet for 2023 ble godkjent.

4. Gjennomgang og godkjenning av budsjett for 2024

Styreleder gikk gjennom budsjett og åpnet for spørsmål.
Det ble stilt spørsmål rundt økning av kostnader til forretningsfører. Forretningsfører v/Malene Finstad Bjerke hadde ikke årsaken til økning i kostnader fra 2022 til 2023 på stående fot, men skal sjekke opp og gi tilbakemelding til sameierne.
Beslutning:
a) Økning av felleskostnadene – felleskostnadene økes med 20% fra 01.01.2024.
b) Fastsettelse av styrehonorar for kommende periode:
Styreleder kr 30.000, 2 styremedlemmer a kr 10.000, totalt kr 50.000
Budsjettet godkjennes.

5. Valg av styre/kontaktperson

Styreleder/kontaktperson: Sølve Jacobsen (1 år)
solviac@hotmail.com

Styremedlem: Verona Salihu (1 år)
Veronasalihu@hotmail.no

Styremedlem: Aleksander Graff Rydland (1 år)
krydla@online.no

6. Valg av kritisk revisor for 2024

Lene Bugge Tollefsrød ble valgt til kritisk revisor

7. Endring av vedtekter

Sameiet har blitt forelagt et nytt utkast til vedtekter.
Beslutning: Vedtektene endres i henhold til utkast

8. Innkomne saker

a. Utskiftning av vinduer
Helge redegjorde for sak vedrørende utskifting av vinduer og åpnet for spørsmål.
Samtlige oppmøtte sameiere var enig i at utskiftning av vinduer er på tide. Det ble diskutert forskjellige løsninger til finansering (sameielån, ekstraordinær innbetaling). Det ble oppfordret til å sjekke opp mulige støtte ordninger for støyreduserende tiltak, samt Enøk. Det kom også innspill på å utføre vedlikehold (maling) av fasade dersom stillas uansett skal settes opp i forbindelse med skifte av vinduer.
Beslutning: Styret gis anledning til å jobbe videre med prosjektet og ta opp lån på inntil 1 million. Styret informerer sameiere løpende i prosessen.
Alexander Rydland tar ansvar for å sjekke opp Enøk-tilskudd.
Verona Salihu tar ansvar for å sjekke opp tilskudd for støyreduksjon fra Oslo Kommune.
Styret ser på muligheter for maling av fasade i samspill med utskiftning av vinduer.

b. Ventilasjon på loftet
Seksjon 7 redegjorde for situasjonen vedrørende ventilasjon og loftsvifte.
Beslutning: Seksjon 7 får tillatelse til å innhente pristilbud for kontroll av ventilasjonsanlegget på vegne av sameiet

c. Kjøkkenvifte, tilkobling til balkong
Seksjon 7 redegjorde for situasjonen.
Beslutning: Seksjon 7 får godkjent å koble kjøkkenviften til allerede eksisterende uttak ved balkongen. Seksjon 7 tar kostnaden for dette selv.

d. Dugnad
   Det ble redegjort for dårlig oppmøte på dugnad og konsekvensen av dette.
   Beslutning: Styret sender ut en påminnelse om plikten til å delta på felles dugnad, samt informasjon om hva som forventes at skal gjøres.
e. Fremtidig dugnad eller innleie av hjelp
   Beslutning: Verona Salihu tar ansvar for å finne dato og arrangere felles dugnad i samråd med resten av styret.

Oslo, 02.05.2024

Verona Salihu

Lene Bugge Tollefsrød



Resultatregnskap

Sameiet Toftesgate 37

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2023**	**2022**
Fakturerte felleskostnader	2	323 536	291 575
Lån og renter		92 295	76 875
Annen driftsinntekt	2	-3 557	0
Sum driftsinntekter		412 274	368 449
Lønnskostnad	3	57 050	57 050
Renovasjon, vann, avløp o.l.		79 216	67 671
Lys, varme i fellesarealer		43 274	48 759
TV/Internett		24 408	0
Reparasjoner og vedlikehold bygninger, utstyr og annet	4	67 198	33 584
Regnskapsfører- og forretningsførerhonorar	3	37 020	30 516
Forsikringer	4	73 088	58 495
Annen driftskostnad	4	13 104	7 745
Sum driftskostnader		394 357	303 820
Driftsresultat		17 917	64 629
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	238
Annen finansinntekt	4	7 381	7 371
Annen finanskostnad	5	66 312	47 752
Resultat av finansposter		-58 931	-40 142
Årsresultat	**6**	**-41 015**	**24 487**
Overføringer			
Overført til udekket tap		41 015	-24 487
Sum overføringer		-41 015	24 487

Balanse

Sameiet Toftesgate 37

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	27 453	27 188
Andre kortsiktige fordringer		2 712	0
Sum fordringer		30 165	27 188
Bankinnskudd, kontanter o.l.		239 643	308 388
Sum omløpsmidler		269 809	335 576
Sum eiendeler		**269 809**	**335 576**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-666 817	-625 803
Sum opptjent egenkapital		-666 817	-625 803
Sum egenkapital	6	-666 817	-625 803
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	887 063	915 922
Sum annen langsiktig gjeld		887 063	915 922
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	9 200	7 370
Annen kortsiktig gjeld	8	40 363	38 086
Sum kortsiktig gjeld		49 563	45 457
Sum gjeld		936 626	961 379
Sum egenkapital og gjeld		**269 809**	**335 576**

18.01.2024
Styret i Sameiet Toftesgate 37

Sølve Jacobsen	Christine Wetzel	Aleksander Graff Rydland
styreleder	styremedlem	styremedlem

Noter til regnskapet for 2023

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

NOTE 2 SALGSINNTEKTER

Felleskostnader er fordelt etter et fast beløp pr seksjon.

Sameiebrøken er ihht tinglysningsbegjæring fra 1997 og fordeler seg slik:

Seksjon	Eierandel
1	50
2	48
3	76
4	48
5	76
6	48
7	57
8	45
SUM	448

Inntektsførte felleskostnader tilsvarer fakturerte felleskostnader i løpet av året.

NOTE 3 STYRE-, REGNSKAPSFØRER- OG FORRETNINGSFØRERHONORAR

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum	57 050	57 050

Lønn og styregodtgjørelse mv til ledende personer

Styremedlemmer	kr 50 000

Styrehonorar er utbetalt for 2021/2022 med følgende fordeling:

Styreleder	kr 30 000
Styremedlemmer, 2 stk a kr 10 000	kr 20 000

Styrehonorar for perioden 2023/2024 blir utbetalt etter årsmøtet.

Honorar til forretningsfører og regnskapsfører utgjør kr 35 275 for 2023.
Dette splittes ca 40% på forretningsfører og 60% på regnskapsfører.

I tillegg er det betalt for øvrige tjenester hos regnskapsfører kr 1 745 og for øvrige tjenester hos forretningsfører kr 0.

NOTE 4 FORSIKRINGER, ANNEN DRIFTSKOSTNAD OG FINANSINNTEKT

Vedlikeholdskostnader gjelder:
Avtale Stopp Tagging: kr 2.250
Ny varmtvannsbereder: kr 39.500
Tilkobling av nye beredere, jordfeilautomater: kr 8.742
Bytte av sikkerhetsventil: kr 6.453
Diverse småreparasjoner oppgang/kjeller: kr 10.253

Andre driftskostnader vedrører tilgang til Tripletex, hageavfall , service alarm, lyspærer, kontingent til Huseiernes Landsforbund samt bankgebyr for året.

Kostnader strøm på for 2023 er på kr 43 274

Forsikringen gjelder forsikringspremie til Gjensidige på kr 73 088.

Annen finansinntekt gjelder kundeutbytte fra Gjensidige på kr 7 381.

Utover dette er faste kostnader kostnadsført for 12 mnd.

NOTE 5 GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Gjeld til kredittinstitusjoner fremkommer slik:

Lån i DNB:

Gjeld pr 01.01.2023	915 922
Årets avdrag lån	-28 859
Gjeld pr 31.12.2023	887 063
Rentekostnad	66 312

Annen finanskostnad gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 EGENKAPITAL

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	-625 803	-625 803
Pr 01.01.2023	-625 803	-625 803
Årets resultat	-41 015	-41 015
Pr 31.12.2023	-666 817	-666 817

Sameiet har økende negativ egenkapital.

NOTE 7 KUNDEFORDRINGER

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	27 453	27 188
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	27 453	27 188
Sum resultatførte tap på krav	0	0

Kundefordringer gjelder forskuddsfakturerte felleskostnader for januar 2024 med forfall 01.01.24.

NOTE 8 KORTSIKTIG GJELD

All leverandørgjeld er betalt pr dato.

Annen kortsiktig gjeld gjelder forskuddsfakturerte inntekter og påløpte renter på lån vedrørende neste år, samt påløpte kostnader strøm desember og Tripletex.

rg forvaltning

Til megler

Vedrørende salg i Toftesgate 37, 0552 Oslo, gnr 228, bnr 537, snr 7

Viser til deres forespørsel vedrørende salg av enhet i ovenstående sameie og informerer dere om følgende:

- Styrets leder er: Sølve Jacobsen – solvjac@hotmail.com
- Sameiet er registret i foretaksregisteret med organisasjonsnummer: 991 883 126

Vedlagt ligger følgende:

1. Oversikt fra vår regnskapsavdeling vedrørende:
   i. Seksjonsnummer og eier slik det fremkommer i vårt eierregister:
   Seksjonsnummer: 7
   Eier: Verona Salihu og Alexander Gustavsen
   ii. Sameiebrøk slik den fremkommer hos Kartverket.
   Totalt sameiebrøk: 448
   Seksjon 7: 57 / 448
   iii. Felleskostnader på seksjonen og hva de inneholder:
   Felleskostnader pr måned: kr 5 467
   Felleskostnader inneholder løpende drift og vedlikehold, Kollektiv 1000 fra Global Connect og avdrag og renter på lån.
   iv. Seksjonens poster fra skattemeldingen pr 31.12. siste år.
   Inntekter: kr 1 018
   Kostnader: kr 12 006
   Formue: kr 30 896
   Gjeld: kr 141 656
   v. Husleierestanser sender vi megler ved mottakelse av eierskifteinfo

2. Vedtekter og Husordensregler – her fremkommer forhold vedrørende:
   i. Dyrehold
   ii. Salg og utleie
   iii. Vedlikehold
   iv. Fellesutgifter
   v. Mislighold og fravikelse
   vi. Ønsker dere ytterligere informasjon eller hvis usikkerhet ta kontakt med styrets leder.

3. Forsikringspolise på sameiets forsikringer.

4. Siste årsregnskap med styrets årsberetning - sameiet er ikke revisorpliktig.

5. Innkalling til siste årsmøte med oversikt over innkomne saker, vedlagt budsjett, planlagte arbeider mm

rg forvaltning

6. Protokoll siste årsmøte.

7. Lånevilkår på lånet som sameiet har. Seksjon 7 sin andel av fellesgjelden er på kr 137 808.

Er det informasjon utover dette dere ønsker svar på, så må dette avklares med eier av seksjonen eller styrets leder.

Forretningsfører og regnskapsfører:
Rg Forvaltning AS, Tørkoppveien 10, 1570 Dilling, epost: sameie@rgreg.no

Gebyrer:
Megleropplysninger kr 3.500 + mva = kr 4.375
Eierskiftegebyr kr 4.972 + mva = kr 6.215

Faktura blir sendt til melger.

Melding om ny eier:
Vi ber om at dette sendes oss og styrets leder uoppfordret straks kontrakter på salget er signert.

Eierskiftemeldingen må inneholde følgende:
Ny eiers navn
Personnummer – Viktig
Telefonnummer
Mailadresse – Viktig
Ved flere eiere ber vi også om info vedrørende prosentandel av eierforholdet mellom disse.

Med vennlig hilsen
Rg Forvaltning AS

VEDTEKTER
FOR SAMEIET TOFTESGATE 37

Vedtatt i årsmøte
Den 30. april 2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Toftesgate 37, og har gårdsnummer 228 og bruksnummer 537 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.06.1997.

Sameiet består av 8 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, ytterdører og balkongdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at

det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av

innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Til sameierne i Sameiet Toftesgate 37

Rosenholm, den 21.04.2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i:

Sameiet Toftesgate 37

Tirsdag 30. april 2024 kl 18.00

Sted: OsloVelo

Det er viktig at alle møter og avgir sin stemme. Har du ikke anledning til å møte, kun du gi fullmakt til en annen ved å fylle ut vedlagte fullmaktsseddel og sende til sameie@rgreg.no
Merk mailen med «Fullmakt årsmøtet Sameiet Toftesgate 37»

Saksliste:

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Gjennomgang og godkjenning av styrets årsberetning for 2023
Sak 3: Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap for 2023
Sak 4: Gjennomgang og godkjenning av budsjett for 2024
Sak 5: Valg av styre
Sak 6: Valg av kritisk revisor
Sak 7: Endring av vedtekter
Sak 8: Innkomne saker
Sak 9: Hevning av møtet

Vedlegg:

Årsregnskap 2023 inkludert noter
Revisjonsberetning 2023
Årsberetning 2023
Budsjett 2024
Utkast Vedtekter Toftesgate 37
Fullmaktsseddel

DAGSORDEN:

1. **KONSTITUERING**
   a) Spørsmål om møtet er lovlig satt samt godkjennelse av innkallelsen
   b) Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av protokollfører og 2 sameiere til å undertegne protokollen
   e) Godkjenning av dagsorden

2. **GJENNOMGANG OG GODKJENNING AV STYRETS ÅRSBERETNING 2023**
   Følger vedlagt

   Forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes.

3. **GJENNOMGANG OG GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   Følger vedlagt

   Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes og resultatet belastes egenkapitalen

4. **GJENNOMGANG OG GODKJENNING AV BUDSJETT FOR 2024**
   Følger vedlagt
   a. Evt. økning av felleskostnader
   b. Fastsettelse av styrehonorar

   Forsalg til vedtak:
   a. Felleskostnadene økes med 20 prosent med virkning fra 01.01.2024*
   b. Styreleder honoreres med kr. 30 000, to styremedlemmer a kr. 10 000, totalt kr. 50 000

*Utfall av sak 8a kan påvirke behandlingen av budsjettet

5. **VALG AV STYRE**
   Styreleder/kontaktperson
   Styremedlem 1
   Styremedlem 2

6. **VALG AV KRITISK REVISOR FOR 2024**

7. **ENDRING AV VEDTEKTER**

Sameiet har blitt forelagt et nytt utkast vedtekter for Sameiet Toftes Gate 37.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres iht utkast.

8. INNKOMNE SAKER:

a. Utskiftning av vinduer
Helge har med bakgrunn i pågående vindusutskiftningsprosjekt i Markveien 51, 0540 Oslo, gjort et estimat over kostnadene for et tilsvarende prosjekt i Toftesgt 37.

I følge en vedlikeholdsrapport utført av siviling. Josefsen av desember 2018 er de aller fleste vinduene klare for utskifting (35 år og eldre).

Med bakgrunn i antall vinduer i sameiet og enhetspriser for tilsvarende utskiftingsjobb i Markveien 51, er følgende sammenstilling av totalkostnadene for en tilsvarende jobb mulig å sette opp.

1)	Vinduer			
	17 stk (1120x2060) x kr 30 000 =	kr 510 000		
	2 stk (1100x2400) x kr 35 000 =	kr 70 000		
	1 stk (1100x1100) x kr 20 000 =	kr 20 000,	Til sammen	kr 600 000
2)	Stillas i Toftegate og indre gård:			kr 150 000
3)	Diverse uforutsett (tidsapekt/prisstigning, Vinduer antall og størrelser			kr 150 000
	Totalt:			**kr 900 000**

Prisene er inklusive MVA og vindusutførelse forhåndsgodkjent av Byantikvaren.

Forsalg til vedtak:
Styret gis anledning til å jobbe videre med vindusprosjektet i den hensikt å tegne kontrakt med entreprenør for å fullføre prosjektet i løpet av 2024. Årsmøte gir samtidig styret fullmakt til å oppta banklån på kr 1 mill for å gjennomføre prosjektet.

b. Ventilasjon på loftet
Seksjon 7 har hatt befaring av en person fra Ventertek som tok en titt på loftviften de har i leiligheten. Denne var ikke fungerende og trengs å byttes ut. Problemet er at det er tre rør som er koblet på viften. En som går fra bad til loft, en som går fra loft og ut til taket, og den siste er uvisst. Det trengs derfor å få sjekket hvor røret eventuelt går med kamera i tilfelle dette går ned til underetasjen

Forslag til vedtak:
Seksjon 7 får godkjent utskifting av loftsviften og å få undersøkt det tredje rørets tilkobling.

c. Kjøkkenvifte tilkobling til balkong
På kjøkkenet har seksjon 7 et uttak til balkongen som ikke er korrekt tilkoblet til kjøkkenviften. Seksjon 7 ønsker å forsikre seg om at det er akseptabelt å korrigere tilkoblingen slik at viften effektivt kan trekke ut luft. For øyeblikket må de åpne balkongdøren eller kjøkkenvinduet manuelt.

Forslag til vedtak:
Seksjon 7 får godkjent tilkobling av kjøkkenviften til balkonguttaket for bedre lufting.

d. Dugnad
Under dugnaden i september 2023 var det lav oppslutning blant beboerne, noe som førte til forsinkelser i malingen av oppgangen. Dette resulterte i at hver etasje til slutt måtte stå for egen oppussing. Vi ønsker å understreke at dersom leietakere ikke deltar på dugnader, forventes det at utleier eller deres representant deltar og bidrar i henhold til sine forpliktelser.

Forslag til vedtak:
Styret bes om å påminne leietakere om plikten til å delta på fellesdugnader og at utleiere skal delta dersom leietakere er forhindret.

e. Fremtidig dugnad eller innleie av hjelp
Vi ønsker å forbedre bakgården vår enten gjennom en felles dugnad der vi planlegger og utfører utbedringer sammen, eller ved å leie inn profesjonell hjelp dersom dette viser seg å være mer hensiktsmessig.

Forslag til vedtak:
Styret oppfordres til å diskutere og avgjøre om bakgårdsutbedring skal skje gjennom dugnad eller innleie av profesjonell hjelp basert på behov og deltakelse blant beboerne.

9. HEVING AV MØTE:

Årsberetning 2023

Årsberetning for sameiet i Toftes gate 37.

Reparasjon og vedlikehold

Varmtvannsberederen ble skiftet ut, da den gamle var ødelagt. Det er kommet nye brannslukkingsapparater på fellesarealene. Trappeoppgangen er malt. Sameiet har ellers ikke gjennomført noen større vedlikeholdsprosjekter i 2023.

Sameiets avtaler
Sameiet benytter regnskapssystem fra Tripletex.

Styret har videreført forsikringsavtalen med Gjensidige, brannvarslingssystemet til Firesafe, strøm hos Gudbrandsdal Energi og andre mindre avtaler som den sameiet har med Stopp Tagging og Huseiernes landsforbund.

Bredbånd
Sameiet har inngått avtale om utbygging av fibernett. Dette har medført en økning i sameiets årlige utgifter på kroner 32 544.

Styrehonorar
I 2023 var styrehonoraret for styreleder 30 000 kroner. For øvrige styremedlemmer var honoraret 10 000 kroner.

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
TOFTES GATE 37

Dato: 11.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509835
1322

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 537

Vi viser til bestilling av 20250411 for TOFTES GATE 37.

GNR. 228 BNR. 537

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.06.1887.

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

294 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

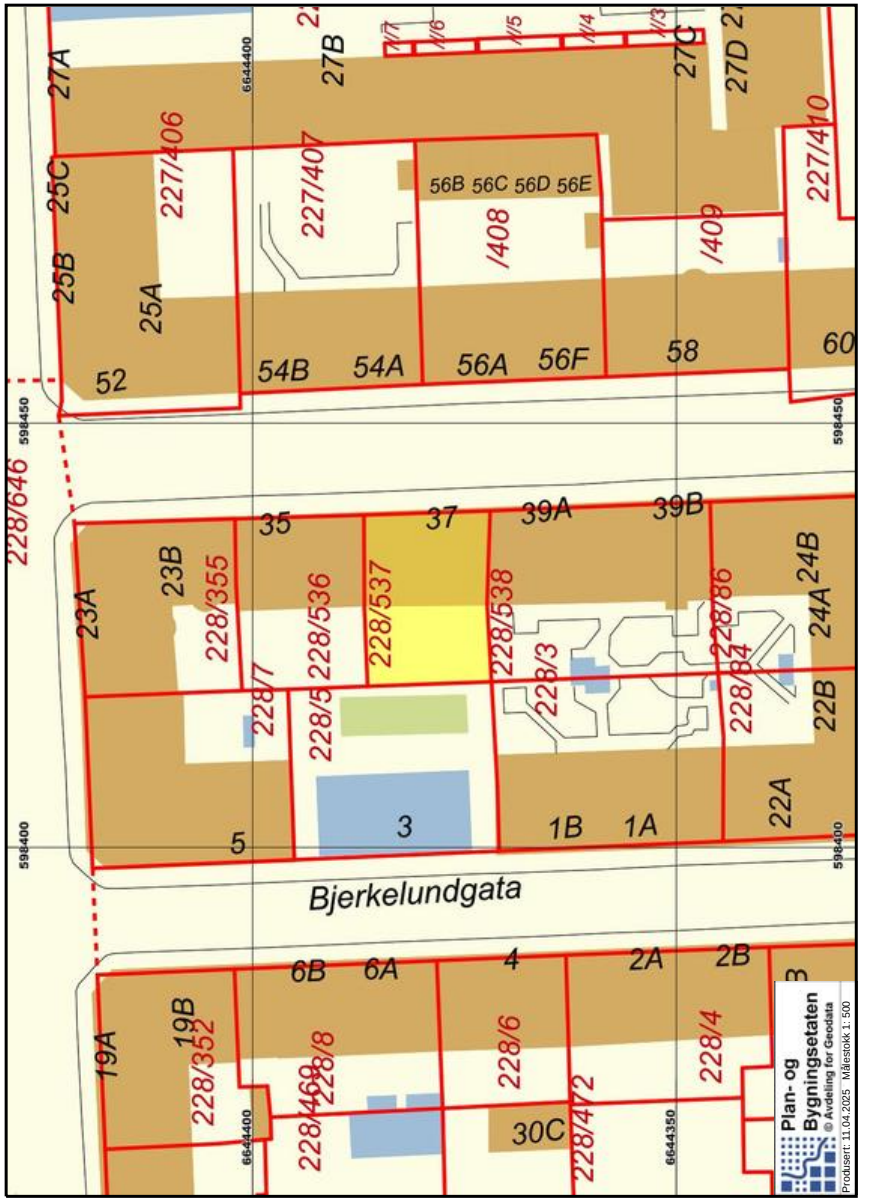
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

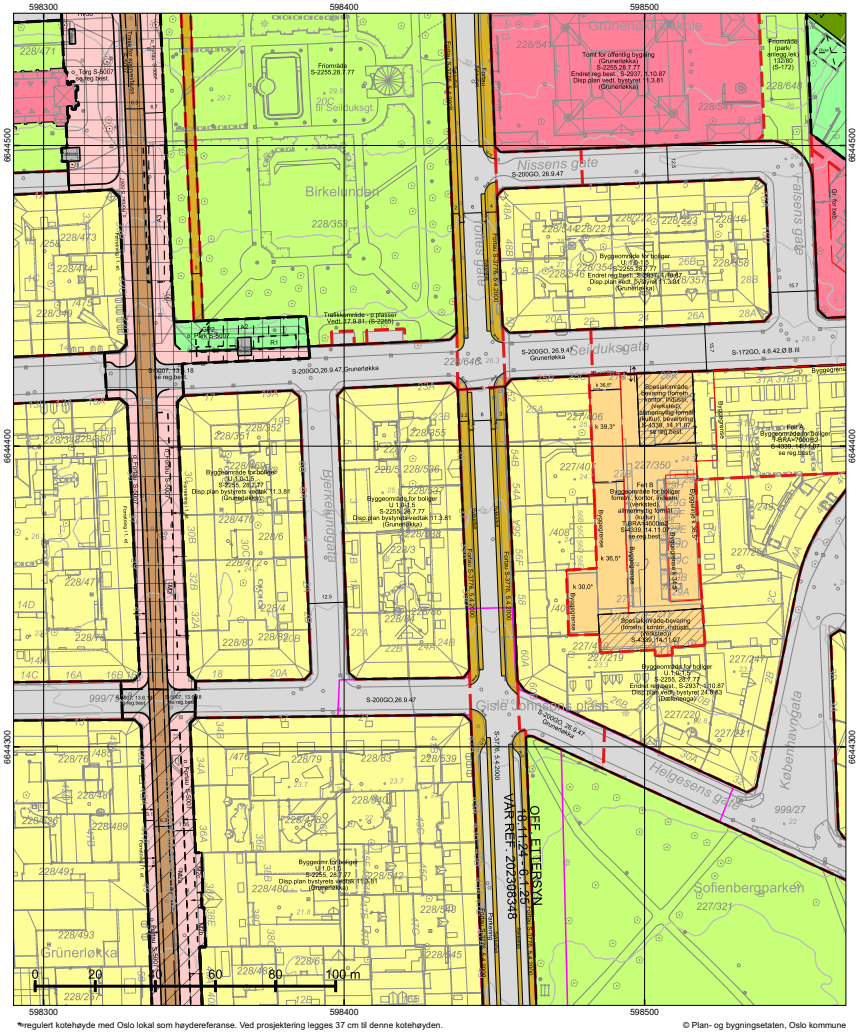
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141203/ 86509835
Deres ref.: 198712
Adresse: TOFTES GATE 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/537

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

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

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

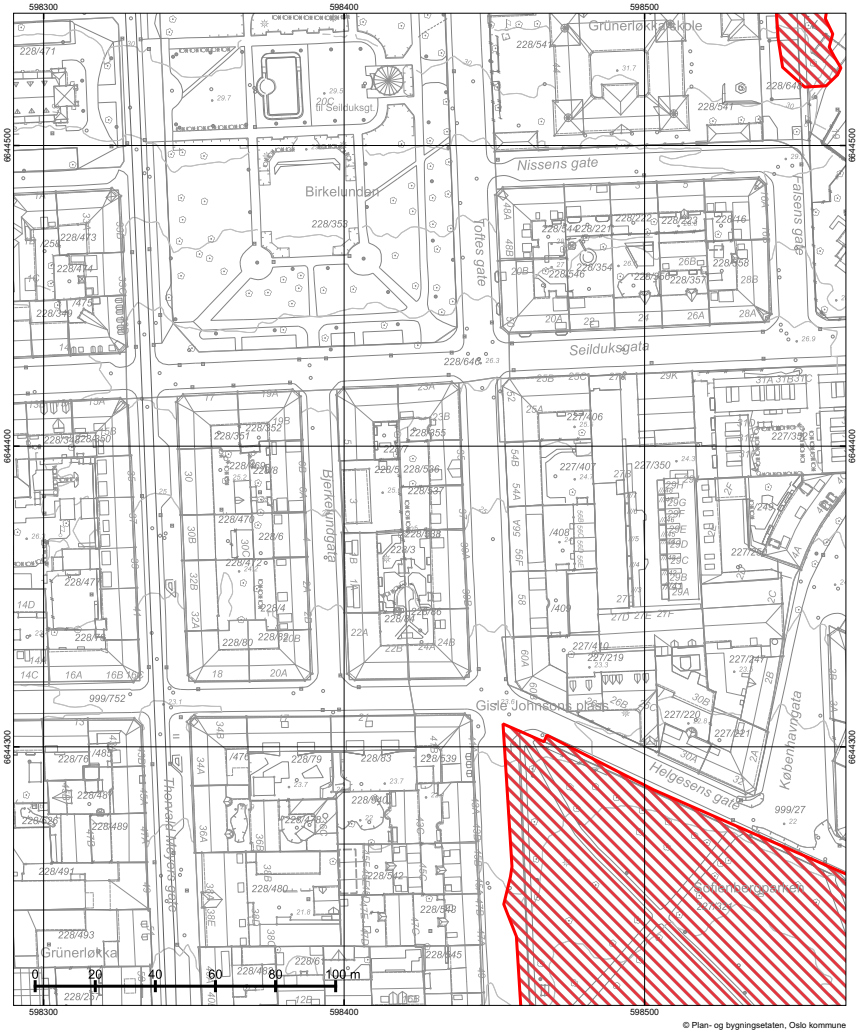
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

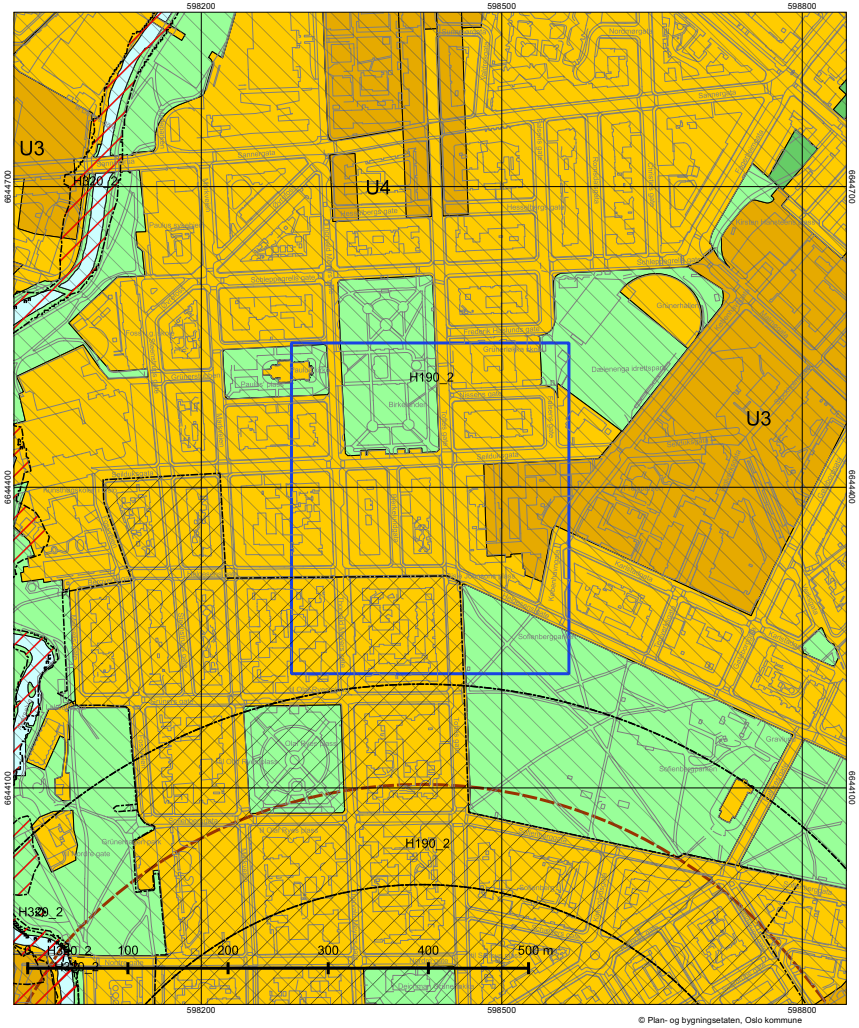
Dato: 11.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141203/ 86509835
Deres ref.: 198712
Adresse: TOFTES GATE 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/537

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141203/86509835
Deres ref.: 198712

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

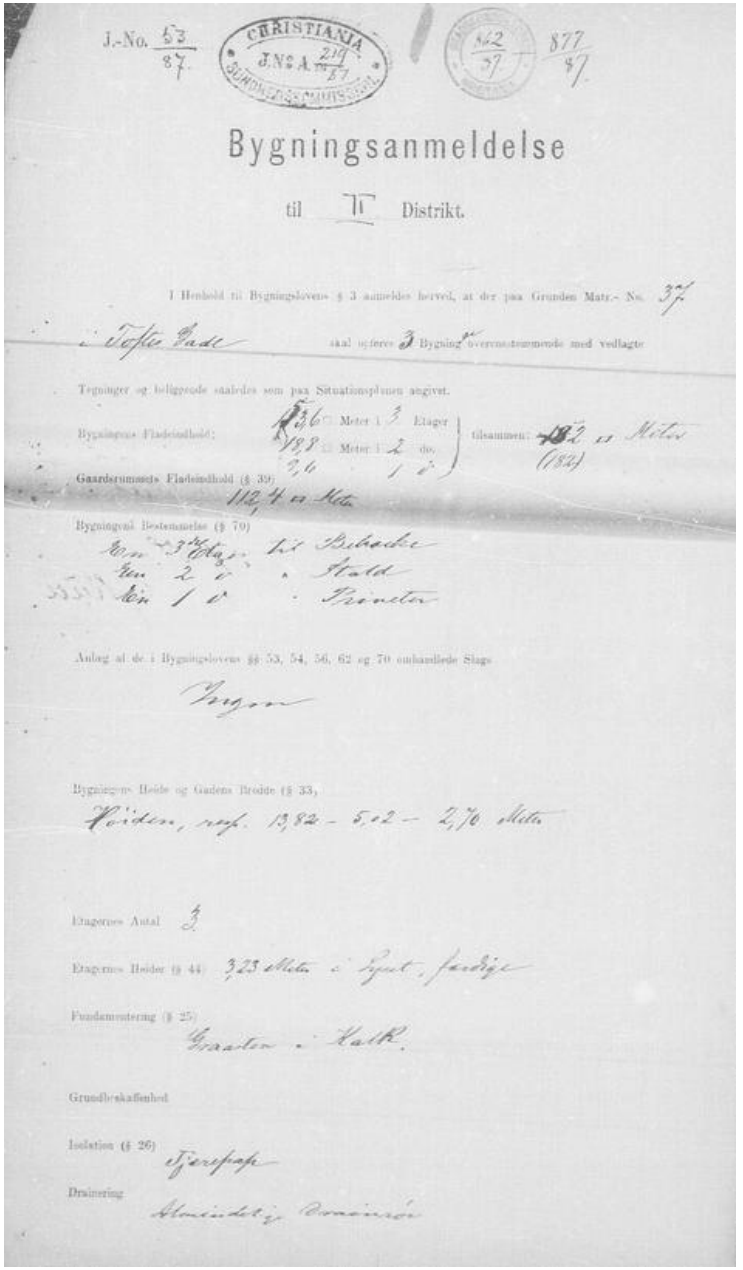
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





J.-No. 53/87

CHRISTIANIA BYGNINGSKOMMISSION J.No.A 217/87

862/87 877/87

Bygningsanmeldelse

til II Distrikt.

I Henhold til Bygningsloven § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 37

i Tøyen Gade saal ogsaa 3 Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og heiligrøde saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 136 □ Meter i 3 Etager, 48 □ Meter i 2 do., 24 do. i 1 do. } tilsammen: 184 □ Meter (184)

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 112,4 □ Meter

Bygningens Bestemmelse (§ 70)

Kjm 3 Etag. til Beboelse

Kjm 2 do. " Stald

Kjm 1 do. " Trapper

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Ingen

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

Høiden, ref. 13,82 - 5,02 - 2,70 Meter

Etagernes Antal 3

Etagernes Høide (§ 44) 3,23 Meter i Lyst, fuldrøg

Fundamentering (§ 25)

Granten i Kalk.

Grundbeskaffenhed

Isolation (§ 26) Tjærepap

Drainering Almindelig Bomindret

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

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/rekkehus: **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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0223/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Toftes gate 37 0552 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 537, snr 7 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