NORDVIK

Toftes gate 32

2 soverom | 90 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Toftes gate 32

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
19	Nabolagsprofil
21	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.08.2026









Nøkkelinformasjon

Unik 3/4-roms leilighet omringet av grønne trær, peis og god standard. To soverom vendt mot bakgård. Varmtvann inkl.

Prisantydning	**9 190 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**9 409 498,-**
Fellesgjeld	**210 002,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 361,-**
BRA-i	**90 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1894**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

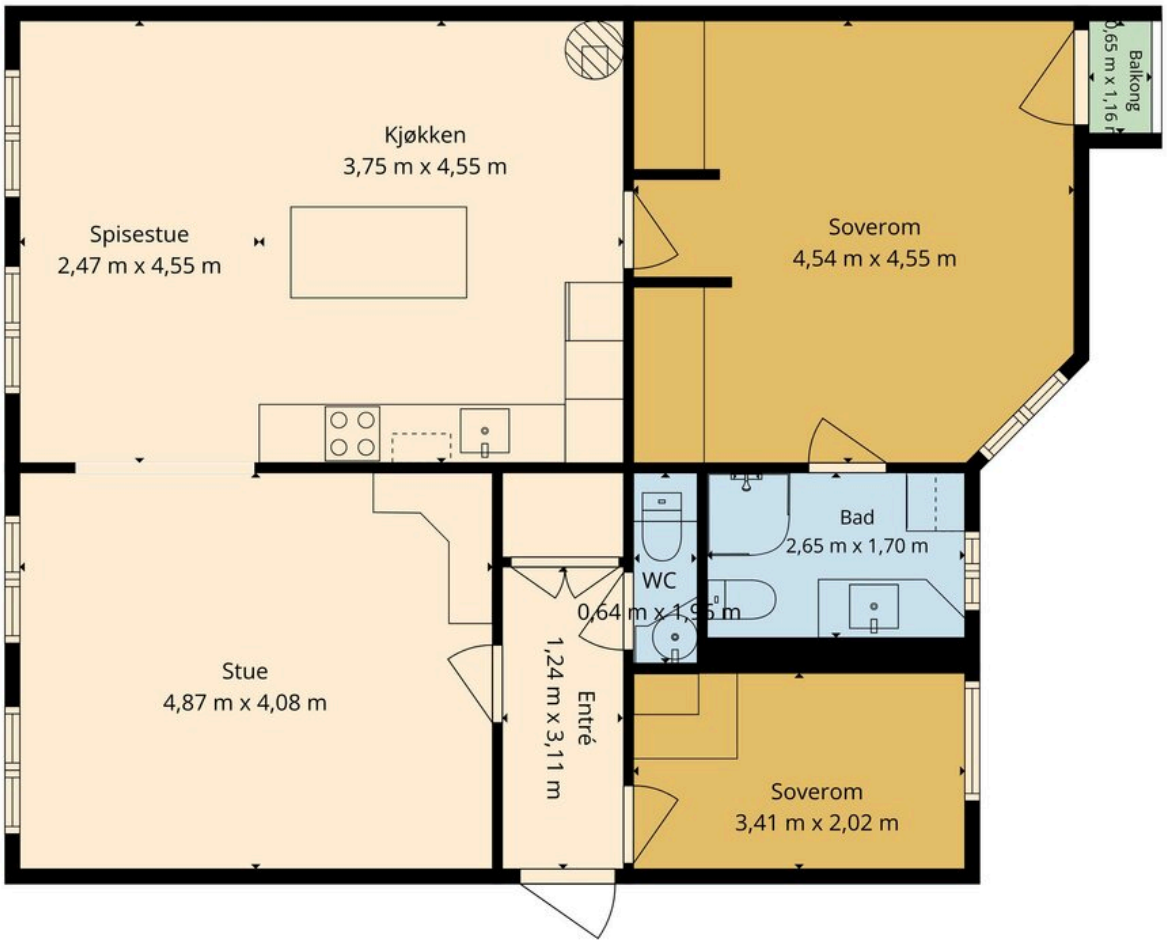
TOFTES GATE 32
Presentert av Vilde Nadden

En utrolig lys og stor leilighet med herlig utsikt utover Birkelunden, uten innsyn. Leiligheten ble gjennomgående oppusset i 2021/2022 og holder en gjennomgående god standard. Romslig og praktisk planløsning med flere alternative planløsninger gjør at dette er en leilighet som kan passe flere faser av livet. Med Birkelunden som nærmeste nabo, bor du privat til, uten innsyn - men med alle fasiliteter kun få skritt fra leiligheten!

To soverom mot bakgård
Generøs takhøyde
Stort separat kjøkken og stue på rad
Rikelig med naturlig lys
Godt med skapløsninger
Totalt 12 kvm gulvflate med bod
Peisovn på kjøkken
Varmtvann og internett inkl.
Attraktiv beliggenhet rett ved parken og alt Grunerløkka har å by på

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0169/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Toftes gate 32, 0556 OSLO
Gnr 228, bnr 535 i Oslo kommune
Andelsnr 10008 i Toftesg 32 Borettslaget, org.nr. 943513082

Selgere
Vilde Vår Høydahl
Morten Kolsaker

Kjøpesum og omkostninger
9 190 000,- (Prisantydning)
210 002,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 400 002,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 409 498,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 418 998,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1894

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 1 kvm

Beskrivelse:

Toftes gate 32
4. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Entré, kjøkken, bad, toalettrom, to soverom og stue.
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 1 kvm. Balkong/fransk balkong.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod på 2 kvm. I tillegg har man en kjellerbod på 10 kvm som ikke er måleverdig areal pga. lav takhøyde.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre

formål, for eksempel avfallssjakter.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Innhold
Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 4. etasje. Leiligheten består av gang, to soverom, stort kjøkken, stue, toalettrom og bad. Utgang fra soverom til luftebalkong. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 10 kvm gulvflate (lav takhøyde) og loftsbod på 2 kvm.

I følge selger kan man sette barnevogn ved inngangen nede.
Det er utvendig sykkelstativ i bakgården.

Standard
GANG
Praktisk inngangsparti med plass til å henge fra seg jakker og sette fra seg sko. Porttelefon montert på vegg. Inngang til separat toalett, soverom II og stue fra gangen. Kort vei til loftsbod kun en etasje opp, i tillegg har man en romslig kjellerbod.

STUE
Leiligheten har en herlig stue med fantastisk utsikt mot Birkelunden. Her har man flere store vinduer på rekke og rad, samt en generøs takhøyde som gir en god romfølelse. God plass til stor sofa, bokhyller og TV-møblement. Stor åpning mot det separat kjøkkenet, noe som både er praktisk og sosialt.

KJØKKEN
Utrolig fint og hyggelig kjøkken med god plass til langbord, uten at det oppleves trangt. Nyere kjøkkeninnredning fra 2021/2022 med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning fra IKEA med laminert benkeplate, underlimt vask og glatte fronter. Hvitevarer (oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kombiskap og mikro) som medfølger. Kullfiltervifte over kokeplass. Det ble lagt opp strømforsyning/egen kurs og kablet for mulighet til å sette steketopp på kjøkkenøyen. Trekkerør ligger innunder øyen. Koselig med peisovn som varmer godt om vinteren. Også dette rommet har mange store vindusflater, samt herlig utsikt mot Birkelunden.

HOVEDSOVEROM
Stort hovedsoverom som vender mot indre gårdsrom. Rommet har flere store vindusflater som gjør at man enkelt kan dele rommet i to dersom man har behov for totalt tre soverom. I følge selger har noen naboer har delt av soverommet eller stue/kjøkken for å lage flere soverom. Gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap. Direkte adkomst til bad, samt utgang til en luftebalkong.

SOVEROM II
Soverom II er også av god størrelse med plass til seng, nattbord og garderobeskap. Stort vindu mot bakgård. Generøs takhøyde som gjør at rommet virker luftig.

BAD
Bad med fliser på gulv og malte glatte vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Badet ble oppgradert med nyere innredning, dusjkabinett, downlights og overflater i 2021/2022. Det ble ikke gjort noe med membran, rør, underliggende fliser etc.

TOALETTROM
Meget praktisk med separat toalett ved yttergang. Rommet er utstyrt med toalett, servant og hyller til oppbevaring. Downlights i tak. Naturlig ventilasjon. Gulvvarme.

OVERFLATER
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Boligen ble betydelig oppusset og oppgradert i 2021/2022:
- Nytt rør-i-rør-system utført av rørlegger. Fordelerskap plassert bak bilderammen på gjestetoalett. Rørleggerarbeider utført av Hertzberg varmeteknikk, elektrikerarbeider utført av EN elektro. Dokumentasjon foreligger.
- Kjøkken flyttet fra nåværende gjesterom.
- Alt nytt elektrisk, inkludert sikringsskap (utenom bad, der eksisterende varmekabler ble videreført).
- Pusset opp gjestetoalett
- Lagt gulvvarme på gang og gjestebad med nye fliser
- Bad fikk oppgraderte overflater og nye downlights. Ikke gjort noe med membran, installerte dusjkabinett i stedet.
- Stort sett alle flater overflateoppusset – slipt gulv i stue og kjøkken, malte vegger og tak.
- Montert ny stukkatur og rosetter.

Oppgraderinger som nylig er gjort i bygården:
- Fasaderehabilitering ca. 2022. Enkelte takvinduer byttet samtidig.
- Trappeoppgang pusset opp ca. 2020

Opplysninger gitt av eier.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? SVAR: 12. mai 2021.
Hvorfor skal selger flytte? Selger har trivdes kjempegodt i boligen, men har nå fått barn og ønsker derfor å flytte noe ut av byen for å komme nærmere familie og venner.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble pusset opp i 2021/2022, da ble badet overflateoppusset, og gjorde om på planløsningen. Hertzberg Varmeteknikk AS gjorde alt av rørleggerarbeider. EN Elektro gjorde elektroarbeider. Badet ble oppgradert med ny innredning, nye downlights og lampe, nytt vegghengt toalett og dusjkabinett. Vi lagde også nytt gjestetoalett
med vegghengt toalett og servant. Rørlegger la nytt rør-i-rørsystem med fordelerskap som er tilgjengelig fra gjestetoalett. Kjøkkenet flyttet vi fra nåværende gjesterom. Waterguard installert på kjøkken og WC.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Badet er overflateoppusset. Vet ikke når badet opprinnelig er fra.

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, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget rehabiliterte fasaden i nyere tid. Tror mindre reparasjoner av tak også ble gjort samtidig.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? SVAR: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroarbeider utført av EN Elektro i 2021/2022. De la nye elektriske føringer og kurser i hele leiligheten, og nytt sikringskap. Nye LED-downlights på bad og WC. Smartsystem (Plejd) på ni av dimmerne i leiligheten. Nye varmekabler med termostat i gangen og gjestetoalett.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? SVAR: Ja. Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll av EN elektro 01.03.2022.

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.?
SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Noe bodareal har blitt omgjort til loftsleiligheter.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Kjøkkenet var nytt i 2021 (Ikea). Det er trukket kabler for å senere kunne montere kokeplate på kjøkkenøyen. I stue og kjøkken ble heltre eikegulvet slipt, mens det ble lagt ny eikeparkett på soverommene. Gammel nedsenket himling ble revet så takhøyden ble større. Vegger og tak ble malt.

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). SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Bygget er fra 1890-tallet, så kjelleren kan tidvis oppleves som noe "rå", særlig i perioder med høy luftfuktighet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? SVAR: Ja. Beskriv: Jeg tror det var en mindre lekkasje i en bod i 2025, som styret tok tak i.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Noe skjevheter som sannsynligvis skyldes setninger i bygget, som kan sees i sammenheng med at bygården er fra 1890-tallet.

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. SVAR: Ja. Beskriv: Vi oppdaget majorstubiller i leiligheten etter at vi overtok fra forrige eier i 2021. I forbindelse med oppussing ble det utført forebyggende tettetiltak. Vi har ikke sett tegn til majorstubiller det siste året.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Tettelisten på stekovnen burde kanskje byttes. Wifi-funksjonen på den ene panelovnen kan være litt vrang. Dørene på skoskapet i gangen sitter litt løst.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Ikke utover takstrapporten som følger med salgsoppgaven.

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? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Ikke utover takstrapporten som følger med salgsoppgaven.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Vi er ikke plaget av det, men det er uteliv i området, bla. en

pub i nabogården.

Boligen selges med boligselgerforsikring.
Hele egenerklæringsskjemaet ligger vedlagt i salgsoppgaven.
H-nummer: H-0401.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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

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

- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur.
- Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
- Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.
- Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1994 og 2009.
- En B-30 og db-38 ytterdør med ekstra sikkerhetslås.
- 2 lags isolerglass terrassedør fra 1995
- Utgang fra soverom til en luftebalkong på ca. 1m2
- Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

Tekniske installasjoner:
- Det er etablert ildsted i kjøkken. Kunde opplyser at pipe er rehabilitert i 2014 med ett stålrør. Tg er gitt med disse opplysningene.
- Synlig vannrør av materialtype kobber/rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
- Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
- Varmtvann er felles i regi av sameiet.
- Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner.
- Gulvvarme på badet, entré og toalettrom.
- Mulighet for fyring med ved i peisovn på kjøkken.
- EL-anlegg med automatsikringer.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer: TG 2 er valgt på vinduer stemplet 1994 på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne. Laminering i vinduet stue og kjøkken har løsnet.

- Dører: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert noen skjevheter stedvis noe knirk. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i boligen. Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom. Dette kan gi dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader. Det anbefales å utbedre ventilasjonsløsningen for å sikre tilfredsstillende inneklima

- Avtrekk på kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen

- Overflater vegger og himling på bad: Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen.

- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Ventilasjon på bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

- Tilliggende konstruksjoner på våtrom: Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 98,5 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Dette er kun et utdrag fra tilstandsrapporten. Alle interessenter oppfordres til å lese igjennom hele salgsoppgaven og tilstandsrapporten før bud inngis.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Hvitevarer.
- Bokhyller og TV-benk i stue.
- Garderobeskap på begge soverom.
- Knagger og skoskap i gang.

Dette medfølger ikke:
- Kombimaskin (vask/tørk). Kan evt. kjøpes etter avtale med selger.
- Pendellamper på soverom, over spisebord og i stue.
- Vegghengt hyllesystem i eik på kjøkken.
- Benk i gang.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner.
- Gulvvarme på badet, entré og toalettrom.
- Mulighet for fyring med ved i peisovn på kjøkken.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser følgende angående strømforbruk:
2024: 8778kWt - 7338kr
2025: 9025kWt – 9077kr. Ca. 750kwt/kr pr mnd
Kostnadene er før Norgespris ble tegnet.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 361,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, trappevask, vaktmerstertjenester, felles bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold, renter og avdrag, forretningsfører m.m.

Fordelt slik:
Renter: 9,-
Renter og avdrag: 1139,-
Felleskostnader: 4718,-
Trappevask: 125,-
Kabel-TV avgift: 379,-
Avdrag: 1162,-

Felleskostnadene er 7532,- per måned frem til oktober 2026, etter det vil felleskostnadene være 6361,-. Opplysning gitt av forretningsfører.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 921 749,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 686 997,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor om kabel-tv og bredbånd. Opplysning hentet fra meglerbrev.

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget består av 19 boligenheter.
- Forretningsfører er OBF.
- Mail til styret: thor.tjomsland@gmail.com

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
Borettslaget har avtale om rengjøring og vaktmestertjenester. Vaktmestertjenester utføres av vaktmester Thomas Vandraas.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles hos R. Bergersen Sikkerhet og Design i Trondheimsveien via styreleder.

- 2025 gjennomførte borettslaget kontrollrunde av brannvernet i borettslaget med Norsk Brannvern.
- I 2025 byttet borettslaget Velux vinduer og vinduer i takleiligheter.
- I 2026 har styret gjennomført en befaring med Aktiv Ventilasjon for rens av ventilasjonssystem.
- Vår 2026 har vi byttet en hovedsikring i borettslaget. I 2026 har borettslaget avtale om tekking av tak.

Hvordan opplever selger driften og informasjonen fra styret? Svar: Veldig hyggelig borettslag, som er godt drevet. Egen Facebook-gruppe hvor det kommer informasjon. All info viktig info henges også opp i gang/tavle.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget. Ansiennitetsregler: 1. Borettslag. 2. innflyttingsdato. Forkjøpsrett må meldes til styret eller forretningsfører.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 210 002,-pr. 01.08.2026

Lånenummer: 114059165, Husbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.08.2026: 4.02% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 19.08.2026: 50 931
Andel av saldo: 2 327
Første termin/første avdrag: 01.01.2026 (siste termin 01.10.2026)
Dette lånet blir altså innfridd i oktober 2026.

Lånenummer: 15161956527, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.08.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 355
Saldo per 19.08.2026: 3 288 949
Andel av saldo: 207 676
Første termin/første avdrag: 30.04.2026 (siste termin 29.02.2056)

SÆRFORDELT LÅN UTEN IN-ORDNING
Borettslaget har et særfordelt lån (låne nr. 114059165) som ikke omfattes av IN-ordningen. Lånet er knyttet til de aktuelle andelene,
og det er ikke anledning til individuell nedbetaling eller innfrielse.

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 430.037,- for året 2025. Se årsregnskapet vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Se vedtekter og husordensregler vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

Dyrehold
Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82870226

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 578 kvm (Eiertomt)

Adkomst

Adkomst til boligen fra Toftes gate. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og dette er derfor i utgangspunktet ikke nødvendig å måle.
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Toftes gate 32 har en ettertraktet og sentral beliggenhet på populære Grünerløkka, med umiddelbar nærhet til både pulserende byliv og grønne parker. Her bor du midt i et av Oslos mest levende og populære områder, med et rikt utvalg av kaféer, restauranter, nisjebutikker og servicetilbud rett utenfor døren.

En av beliggenhetens store kvaliteter er nærheten til Birkelunden som bokstavelig talt ligger rett utenfor døren. I tillegg har man kort vei til Sofienbergparken, som ligger like nedenfor. Parkene er populæresamlingssteder året rundt, og byr blant annet på store grøntarealer, lekeplass og hyggelige områder for piknik og avslapning. I tillegg er det kort vei til Olaf Ryes plass og Akerselva, med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Nærområdet har et svært godt utvalg av hyggelige spisesteder og kaféer. I Toftes gate finner du blant annet Cocoa, pizzarestauranten Duken, Nepal House, Løkka Bar og Kjøkken. Tar du turen videre inn på Grünerløkka, finner du blant annet Supreme Roastworks AS, Ostebutikken og en rekke andre populære serveringssteder. Området er også kjent for sitt gode utvalg av små, selvstendige butikker, vintagebutikker og nisjeforretninger.

For den handleglade er det kort vei til Thorvald Meyers gate og Markveien, hvor du finner et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Dagligvarehandel, apotek og øvrige hverdagstjenester finnes også i umiddelbar nærhet. Området er svært gangvennlig, og det meste du trenger i hverdagen kan nås til fots.

Kollektivtilbudet er meget godt, med buss og trikk i nærområdet og hyppige avganger videre mot sentrum og øvrige deler av byen. Toftes gate er en viktig kollektivtrasé gjennom Grünerløkka og videre mot Torshov. Det er samtidig enkelt å komme seg rundt på sykkel, og sentrum kan nås på kort tid.

Her får du med andre ord en urban og ettertraktet beliggenhet med Grünerløkkas yrende byliv på den ene siden og parkenes grønne omgivelser på den andre – perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig setter pris på parker og gode rekreasjonsmuligheter.

Skoler og barnehager
Grünerløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra byggeår. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig var kjøkkenet der soverom II er i dag. Det fantes ikke toalett i boligen. Dagens bad het opprinnelig "pigekammers" og deler av det er omgjort til toalettrom. En del av bygningen er revet, der balkongen stikker ut fra soverom fortsatte egentlig bygningen. Ser det ligger en sak som heter "Toftes Gate 32 - Riving - Boligblokk" hos plan og bygg, link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=199300487 Det foreligger ferdigattest på innredning av bad i 4. etasje. Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er ikke kjent at bruksendringene er omsøkt og godkjent hos Plan og bygg. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til byggeområde for boliger, reg. bestemmelser S-2255. Se reg. kart og bestemmelser vedlagt i salgsoppgaven.

Pågående plansaker i nærområdet:
Saken gjelder
Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
Sakstype
Detaljregulering

Schleppegrells gate 9A - bruksendring til gatekjøkken
Saksnummer 202608257
Siste bevegelse
Siste dok. 20.08.2026

Falsens gate 22 C-D - bruksendring fra kontor til to

boliger i bakgårdsbygg
Saksnummer 202515702
Siste bevegelse
Siste dok. 14.01.2026

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

301/228/535:
15.02.1894 - Dokumentnr: 990910 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

12.07.1960 - Dokumentnr: 511911 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

23.07.1993 - Dokumentnr: 33481 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:17 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:304
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:306 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:534 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:534 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:534 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:534 Snr:4
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Slettes kun med samtykke fra direktør fra etat for eiendom
og utbygging, Oslo kommune.

24.05.2006 - Dokumentnr: 248875 - Fredningsvedtak
Kongelig resolusjon om fredning av Birkelunden kulturmiljø, Oslo kommune. vedtatt av Riksantikvaren 21. August 1997
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1894 - Dokumentnr: 900025 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SCHLEPPEGRELLSGT 15B - UTGÅTT

27.12.1989 - Dokumentnr: 91730 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:10
Best. om rett til bruk av del av d.e, parkering,

vedlikehold, utbedring m.v.Videre rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledn. på d.e. Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra boligdir./ Oslo kommune. Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1989 - Dokumentnr: 91730 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:302 Snr:10
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:228 BNR:302
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1995 - Dokumentnr: 67222 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:309 Snr:16
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Best. om utbedring
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir. for
Etat for eiendom og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2004 - Dokumentnr: 58198 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:304
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Bygningen er fredet etter forskrift om fredning av Birkelunden kulturmiljø, jf FOR-2006-04-28-442.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.
- Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.
- Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
- Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
- Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før

bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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 budaksept.

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og

forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum – estimert til kr. 62 370,-
Kostnad for utsatt betaling*** - Kan slettes ved betaling av faktura rett etter budaksept, gi beskjed hvis det er ønskelig. kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører, kostpris kr. 6 725,-
Foto kr. 5 500,-
Informasjon forretningsfører ca. - Selger betaler kostpris. Pris varierer basert på bakke og forretningsfører kr. 3 200,-

Samlet skal selger betale kr. 147 095,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. august 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Toftes gate 32

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 201 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**1 min**
538 elever, 23 klasser	0.1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**8 min**
494 elever, 24 klasser	0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**11 min**
276 elever, 21 klasser	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**10 min**
431 elever, 30 klasser	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**18 min**
227 elever, 16 klasser	1.4 km
Foss videregående skole	**5 min**
600 elever, 20 klasser	0.4 km
Hersleb videregående skole	**13 min**

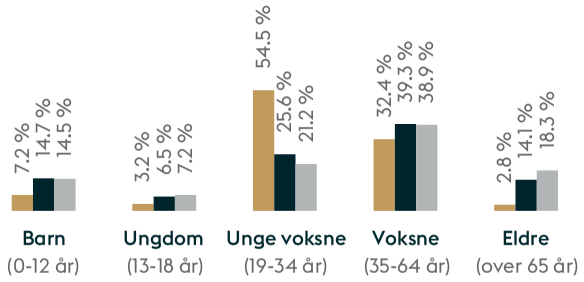
Offentlig transport

Birkelunden	**0 min**
Linje 11N, 12N, 30	0 km
Birkelunden	**2 min**
Linje 11, 12, 18	0.1 km
Carl Berners plass	**16 min**
Linje 5	1.2 km
Tøyen stasjon	**21 min**
Linje RE30, R31	1.7 km
Oslo S	**6 min**
Totalt 24 ulike linjer	2 km

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-5 å...	**3 min**
54 barn	0.2 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-...	**5 min**
72 barn	0.4 km
Konfektfabrikken barnehage (0-...	**6 min**
62 barn	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	1 min
Dælenengen ballbane	3 min
SATS Ringnes Park	5 min
SATS Ila	7 min

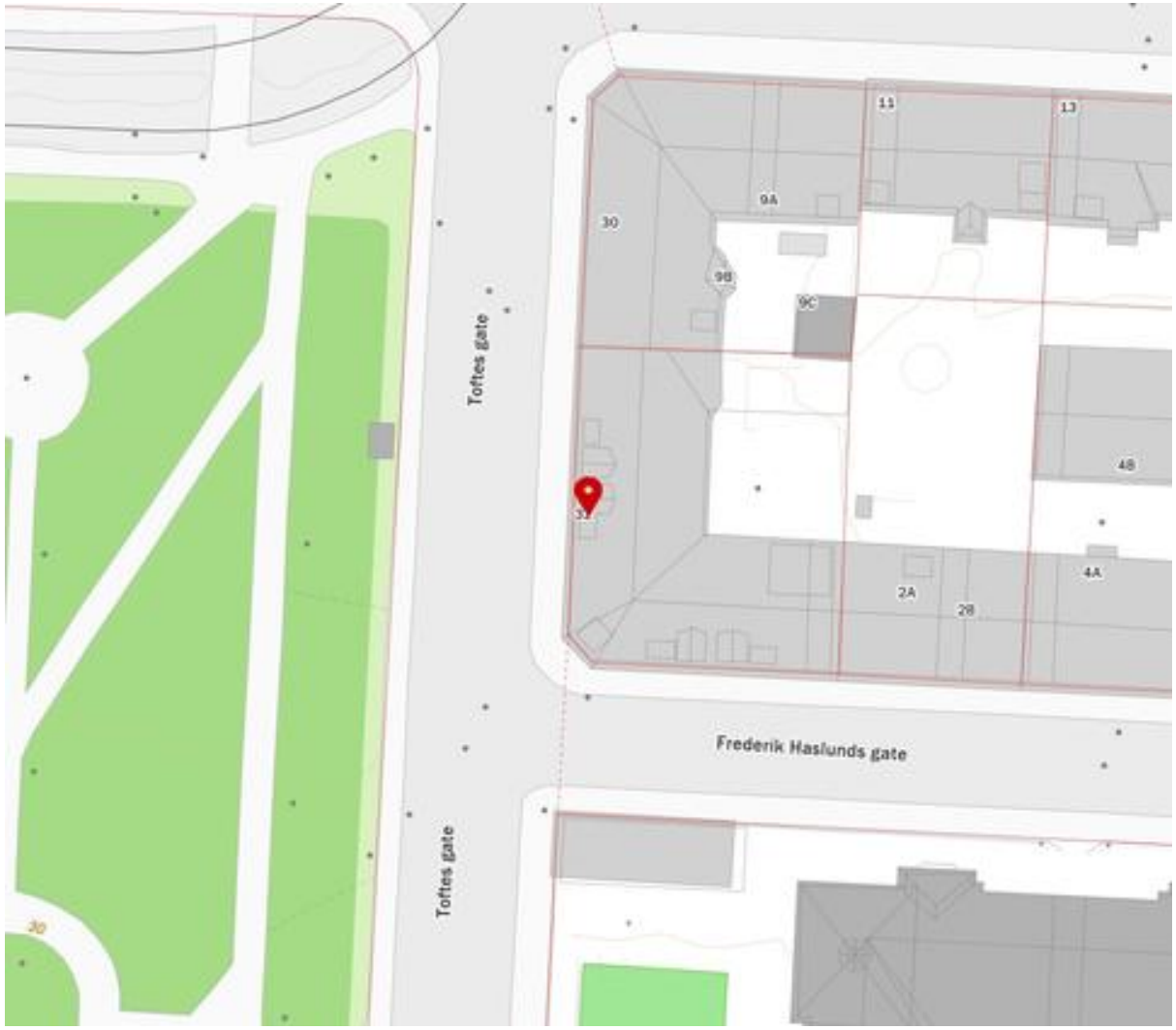
«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— 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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Toftes gate 32, 0556 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 535
Andelsnummer 10008

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3737 **Eiendomsverdi ref nr:** KG6413

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4.etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje, . Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1894

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1994 og 2009

En B-30 og db-38 ytterdør med ekstra sikkerhetslås. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1995

Utgang fra soverom til en luftebalkong på ca. 1m2

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i kjøkken. Kunde opplyser at pipe er rehabilitert i 2014 med ett stålrør. Tg er gitt med disse opplysningene.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.
Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.
Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: ukjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv(flis på flis) og malte glatte vegger.
Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin,og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.
Innredning: Vannklosett, servant, speil.
Lufting: Naturlig ventilasjon.

Normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og

Beskrivelse av eiendommen

kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet, entre og toalettrom samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

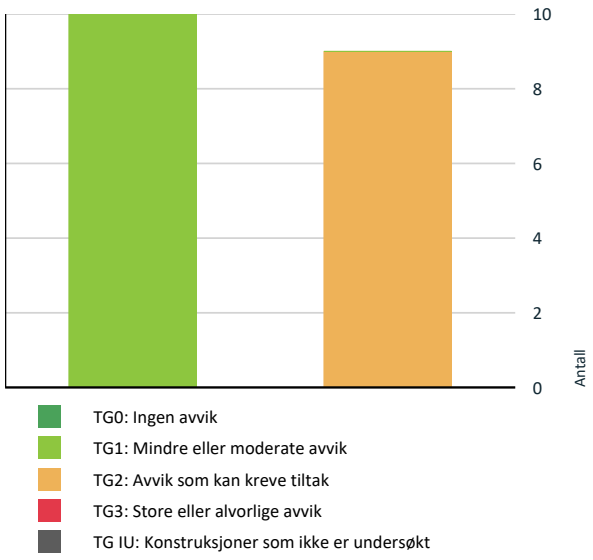
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. — Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1894

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1994 og 2009

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på vinduer stemplet 1994 på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Laminering i vinduet stue og kjøkken har løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Konsekvens:
Løsnet laminering kan gi redusert estetisk kvalitet og noe svekket komfort, blant annet i form av redusert innsynsskjerming eller lysfiltrering. Forholdet har normalt ikke betydning for glasset bæreevne eller tetthet, men kan indikere begynnende materialnedbrytning som over tid kan gi behov for tiltak.

Tiltak:
Eventuelt utskifting av vindusglass dersom lamineringen er integrert og ikke kan repareres separat
Videre normalt vedlikehold og observasjon av glasset funksjon

TG 2 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-38 ytterdør med ekstra sikkerhetslås. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1995

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra soverom til en luftebalkong på ca. 1m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter stedvis noe knirk.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,8cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 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.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Beskrivelse av avviket:
Det er registrert stedvis knirk i etasjeskillet. Knirk oppstår typisk ved bevegelser i gulvbord eller bjelkelag som følge av slitasje, uttørking eller små toleranseavvik. Dette vurderes som et bruksrelatert og estetisk avvik, ikke en konstruktiv skade, og er i henhold til NS3600 ikke et vesentlig avvik.

Konsekvens av avviket:
Avviket har ingen konstruktiv betydning og påvirker kun komfort og estetikk. Det innebærer ingen risiko for skade på bærende konstruksjon. Likevel kan risiko ikke helt utelukkes, og jevnlig tilsyn eller tilstandskontroll anbefales.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i kjøkken. Kunde opplyser at pipe er rehabilitert i 2014 med ett stålrør. Tg er gitt med disse opplysningene.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Tilstandsrapport

Teglsteinspipe ligger i vegg mot naboleiligheten. Det er ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av pipeløpet. Det er ikke mulig for takstmann å fastslå om pipeløp er tilldekket i tilstøtende leilighet og det anbefales ytterligere undersøkelser. Tilstandsgrad er basert på de sider som er synlig i leiligheten.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker.
Vurderingen og fastseting av tilstandsgrad baserer seg kun på de delene av pipa som er tilgjengelig fra selve boligen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: ukjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv(flis på flis) og malte glatte vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin,og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte glatte vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Konsekvens:
Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.
Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.
Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:
Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført.

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens:
Høy risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner, særlig i overgang mellom sluk og membran.
Risiko for skjulte fuktskader i konstruksjoner og tilstøtende rom.
Kostbar skadeutbedring ved havari, samt mulig forsikringsmessige utfordringer.

Tiltak:
Utfør rørinspeksjon (kamera) for å vurdere tilstand på støpjernsrør.
Vurder full utskifting til moderne rør-i-rør eller tilsvarende løsning.
Åpne konstruksjon eller innhent dokumentasjon for membran; ved manglende dokumentasjon bør våtrom rehabiliteres i henhold til gjeldende forskrifter.
Anbefaler videre bruk av dusjkabinett.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.
Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin,og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Naturlig ventilasjon.
Konsekvens:
Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.
Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).
Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Badet/ tettesjilt med ukjent dato, Halvparten av forventet brukstid på membran er brukt opp. I henhold til NS 3600 skal aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid på våtromsmembraner vurderes som et avvik selv om det ikke foreligger målbare fuktskader på befaringstidspunktet .

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid .

Tiltak:
Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.
Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.
Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter
Konsekvens:
Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.
Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.
Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:
Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.
Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.
Innredning: Vannklosett, servant, speil.
Lufting: Naturlig ventilasjon.

Normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype kobber/rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Årstall: 2021

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom. Dette kan gi dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader. Det anbefales å utbedre ventilasjonsløsningen for å sikre tilfredsstillende inneklima

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende lufting på rom
Konsekvens:
Dårlig luftkvalitet og redusert komfort.
Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner.
Kan påvirke inneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid.

Tiltak:
Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon.
Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning
Bedre ventilering bør etableres. Tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet, entre og toalettrom samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2021 nytt sikringsskap og alt nytt elektrisk (utenom gulvvarme på bad

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.

Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til 98,5 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

Lavt rekkverk
Konsekvens:
For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		2		2			2
4. Etasje	90			90	1		90
Kjeller						10	10
SUM	**90**	**2**			**1**	**10**	**102**
SUM BRA	**92**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
4. Etasje	Kjøkken, bad, toalettrom, entré, soverom, soverom 2, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Vilde Vår Høydahl og Morten Kolsaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	535	0	0	578.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Toftes gate 32

Hjemmelshaver
Borettslaget Toftesgt 32

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
943513082		Oslo Og Omegn Boligforvaltning As	Vilde Vår Høydahl og Morten Kolsaker

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10008

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 578,80 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Alt i 2021-2022: Rørleggerarbeider utført av Hertzberg varmeteknikk, elektrikerarbeider utført av EN elektro. Dokumentasjon foreligger.
-Kjøkken flyttet fra nåværende gjesterom.
-Alt nytt elektrisk inkludert sikringsskap (utenom bad, der eksisterende varmekabler ble videreført).
-Nytt gjestetoalett
-Nytt rør-i-rør-system utført av rørlegger. Fordelerskap plassert bak bilderammen på gjestetoalett.
-Lagt gulvvarme på gang og gjestebad med nye fliser
-Bad fikk oppgraderte overflater og nye downlights. Ikke gjort noe med membran, installerte dusjkabinett i stedet.
-Stort sett alle flater overflateoppusset – slipt gulv i stue og kjøkken, malte vegger og tak. Ny stukkatur og rosetter.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-Fasaderehabilitering ca. 2022. Enkelte takvinduer byttet samtidig.
-Trappeoppgang pusset opp ca 2020

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
-Smeltet film eller lignende mellom glassene på noen av vinduene mot vest?

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	19.06.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.06.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	18.06.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.03.2022	EN Elektro AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KG6413

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vilde Vår Høydahl	9578-5998-4-3103897	2026-08-29 12:30:45
Morten Kolsaker	9578-5999-4-3308899	2026-08-29 12:23:19

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
29. aug. 2026

Oppdragsnummer
29-0169/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Toftes gate 32, 0556 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Morten Kolsaker, Vilde Vår Høydahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mai 2021

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: 82870226
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble pusset opp i 2021/2022, da ble badet overflateoppusset, og gjorde om på planløsningen. Hertzberg Varmeteknikk AS gjorde alt av rørleggerarbeider. EN Elektro gjorde elektroarbeider. Badet ble oppgradert med ny innredning, nye downlights og lampe, nytt vegghengt toalett og dusjkabinett. Vi lagde også nytt gjestetoalett med vegghengt toalett og servant. Rørlegger la nytt rør-i-rørsystem med fordelerskap som er tilgjengelig fra gjestetoalett. Kjøkkenet flyttet vi fra nåværende gjesterom. Waterguard installert på kjøkken og WC.

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

Eventuell kommentar: Badet er overflateoppusset. Vet ikke når badet opprinnelig er fra.

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget rehabiliterte fasaden i nyere tid. Tror mindre reparasjoner av tak også ble gjort samtidig.

---

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroarbeider utført av EN Elektro i 2021/2022. De la nye elektriske føringer og kurser i hele leiligheten, og nytt sikringskap. Nye LED-downlights på bad og WC. Smartsystem (Plejd) på ni av dimmerne i leiligheten. Nye varmekabler med termostat i gangen og gjestetoalett.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll av EN elektro 01.03.2022.

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

Eventuell kommentar: Noe bodareal har blitt omgjort til loftsleiligheter

---

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjøkkenet var nytt i 2021 (Ikea). Det er trukket kabler for å senere kunne montere kokeplate på kjøkkenøyen. I stue og kjøkken ble heltre eikegulvet slipt, mens det ble lagt ny eikeparkett på soverommene. Gammel nedsenket himling ble revet så takhøyden ble større. Vegger og tak ble malt.

---

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)

Nei

Eventuell kommentar: Bygget er fra 1890-tallet, så kjelleren kan tidvis oppleves som noe "rå", særlig i perioder med høy luftfuktighet.

---

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

Ja

Beskriv: Jeg tror det var en mindre lekkasje i en bod i 2025, som styret tok tak i.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Noe skjevheter som sannsynligvis skyldes setninger i bygget, som kan sees i sammenheng med at bygården er fra 1890-tallet.

---

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

Ja

Beskriv: Det ble gjort rørleggerarbeid 18.08.2026 i kjelleren, grunnet et ødelagt kloakkrør. Det ble utbedret i løpet av et døgn.

---

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: Vi oppdaget majorstubiller i leiligheten etter at vi overtok fra forrige eier i 2021. I forbindelse med oppussing ble det utført forebyggende tettetiltak. Vi har ikke sett tegn til majorstubiller det siste året.

---

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

Eventuell kommentar: Tettelisten på stekovnen burde kanskje byttes. Wifi-funksjonen på den ene panelovnen kan være litt vrang. En av dørene på skoskapet i gangen sitter litt løst.

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

Eventuell kommentar: Ikke utover takstrapporten som følger med salgsoppgaven.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover takstrapporten som følger med salgsoppgaven.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi er ikke plaget av det, men det er uteliv i området, bla. en pub i nabogården.

---

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: 29-0169/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Morten Kolsaker	**2026-08-29**	**Vilde Vår Høydahl**	**2026-08-29**

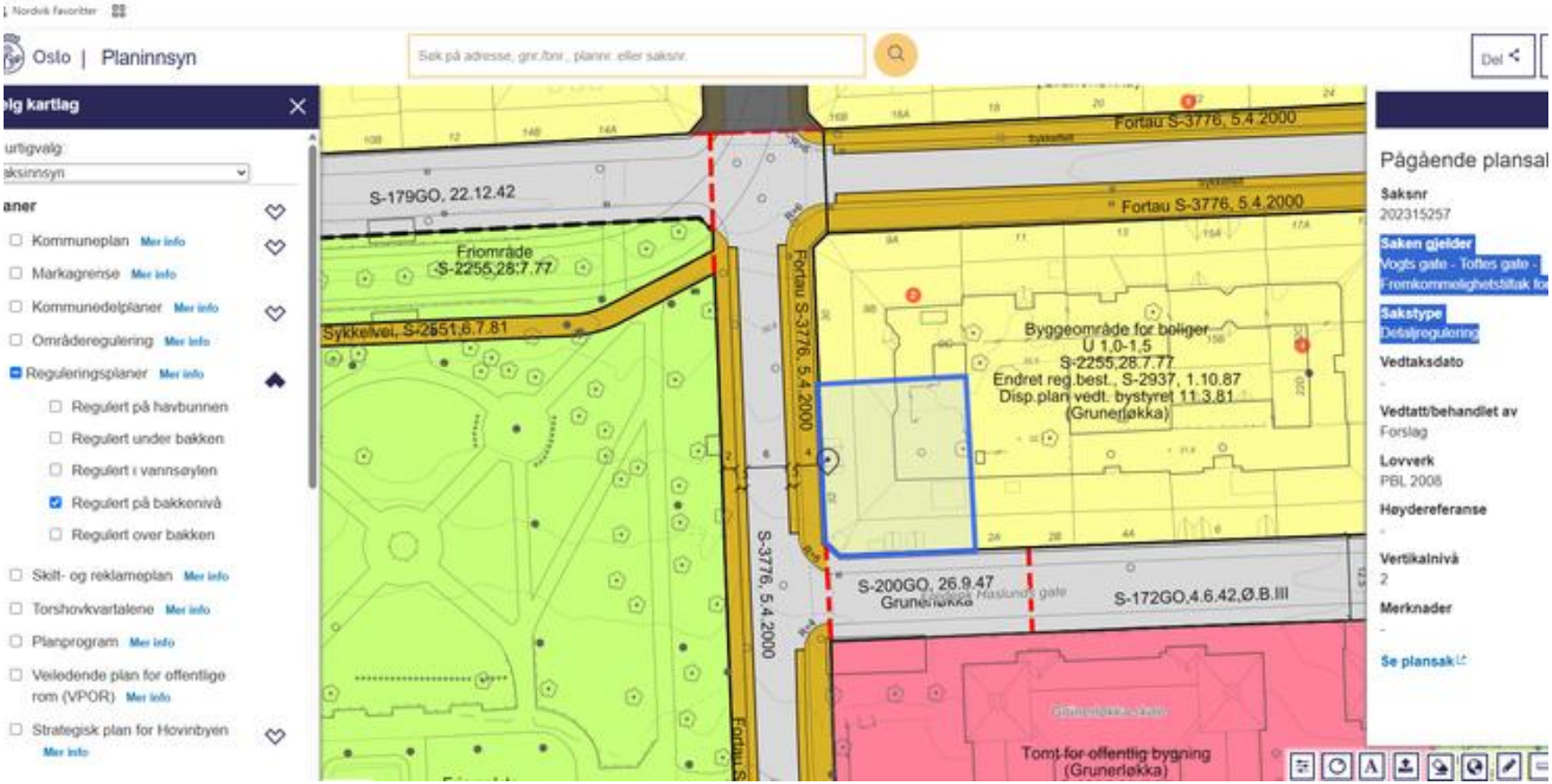
Identifikasjon

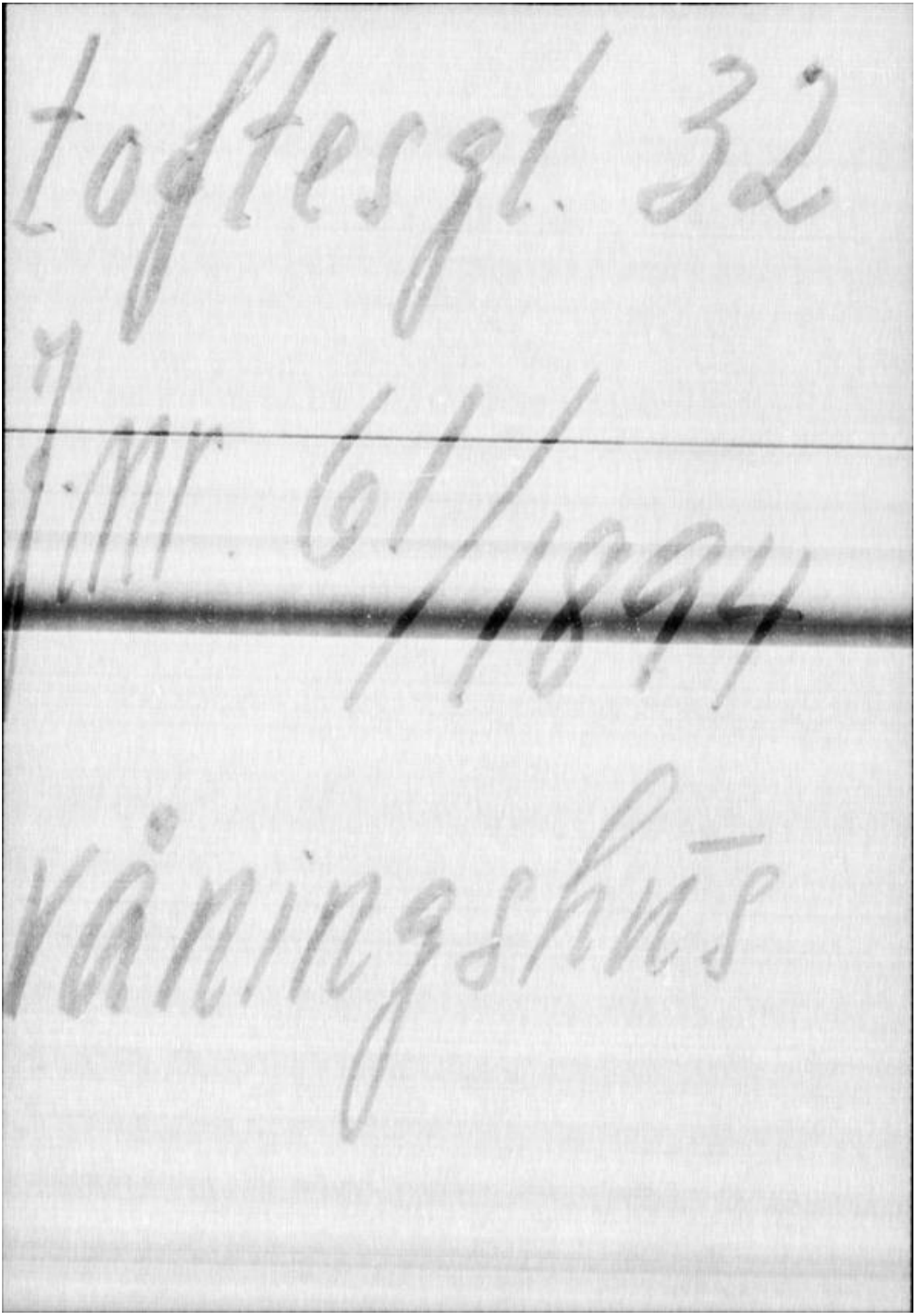
Morten Kolsaker

Identifikasjon

Vilde Vår Høydahl

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


Oslo | Planinnsyn
Søk på adresse, gnr./bnr., plannr. eller saksnr.
Del
Kommuneplan
Markagrense
Kommunedelplaner
Områderegulering
Reguleringsplaner
Regulert på havbunnen
Regulert under bakken
Regulert i vannsøylen
Regulert på bakkenivå
Regulert over bakken
Skilt- og reklameplan
Torshovkvartalene
Planprogram
Veiledende plan for offentlige rom (VPOR)
Strategisk plan for Hovinbyen
S-179GO, 22.12.42
Friområde
S-2255,28:7.77
Sykkelvei, S-2551,6.7.81
Fortau S-3776, 5.4.2000
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81
(Grunerløkka)
S-200GO, 26.9.47
Grunerløkka
S-172GO,4.6.42,Ø.B.III
Tomt for offentlig bygning
(Grunerløkka)
Pågående plansak
Saksnr
202315257
Saken gjelder
Vogts gate - Toftes gate -
Fremkommelighetstiltak for
Sakstype
Detaljregulering
Vedtaksdato
Vedtatt/behandlet av
Forslag
Lovverk
PBL 2008
Høydereferanse
Vertikalnivå
2
Merknader
Se plansak


toftesgt. 32
f. nr. 61 / 1894
våningshus

Ø. D. J.-No. 61/94
3 Bilag +2.

Anmeldelse
4 Tegninger
3/4 samtlige af Balkonen.
1/4 Tegning.

350/94 377/94 1238/94 1387/94 1413/94 1437/94

Expeditions-Dokument

angaaende Baanegaarden.

paa Matr.-No. 32 Toftes Gade.

Indleveret 13de Febr. 1894 Attesteret 14 September 1897.

182/94 207/94

Overmaalt til Opmaalingschefen til Erklæring
Christiania den 16 Februar 1894
P Blom

88/94 Intet at bemærke
v. u. s.
Theodor Gallis.

Overmaalt den anden Stadskondukt-commission.
Intet at bemærke ved Overbygningen.
Trappen A maa anlægges indtil 1 Meter bred
da den dannes eneste Nødgang for Kjælderkommunikationen. Trappen B kan være 1/2 Meter i de øverste Etager. Ellers intet at bemærke.

Christiania den 17 Februar 1894
P Blom

64/94 Overgaaende Hr. Stadskonduktøren.
Intet at bemærke ved printene.
Kristiania 20 Febr. 1894
J B Dunker

237-94-I.

851/94 Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.
Christiania 22 Febr 1894
G Bull

232.

Tilbagesendes Kr. Stadskontordirektion, idet de i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 paabudte Beregninger herfra vedlagges.

Chra. Stadsingeniørkontor, 24 Februar 1894.

A. Smyer

A. Smyer

877/94 Approberes paa Betingelse at alle 3 Trapper nedføres ildfaste. Stadsingeniørens Bestemmelser i øvrigt medtages herved til Efterlevelse.

Christiania 26.7 Febr 1894

G. Bull

Overrendes Hr. Opmaalingschefen med Forespørsel om hvor bred Gaden er foran vedkommende Tomt

Christiania den 4 Juni 1894

P. Lange

349/94

Tøyen Gade er 15,70 m bred, Gaden langs Skolehusets 12,50 m.

J. m. s.

Theodor Gaarder.

Overrendes Hr. Stadskonduktør i Anledning af Anmeldelse af 30 f. M. af 4 Stk Skorstene som ønskes opført som Tegningen viser. Idet jeg henviser til Opmaalingschefens Forhandling af 4 d. M. maa anbefales Skorstenene udført ikke under efter det blaa Kryds.

Christiania den 5 Juni 1894

P. Lange

3

Inhl at bemerke ved Balkonernes Konstruktion
naa ogsaa Rækværket fremkres til Murerarbeidet. –

Christiania den 6te Juni 1894
Isthaug Brandt

1238/94. Overrundes den aredø Bygnings Kommission
Balkonen paa Façaden med Tostes Gade
foreslaaes tilladt med Høide 1 Meter fra
sprang, bet Gulv, Render og Tude. – Balkonen
paa Hjørnet antages ikke at burde tillades
i Betragtning af Smaagadens ringe Bredde.

Christiania 6te Juni 1894.
G. Bull

Lkr 21/6 94. 4

1387/94 Bygnings kommissionen har tilladt Anlæg af
Balkoner paa Façaden med indtil 1.0 m. Fremspring
og med vandret Gulv. Render og Tude. . Balkonen
paa Hjørnet tillades ikke.

Christiania 22de Juni 1894. –

G. Bull

Tilbagesendes Hr. Overbetjentstationen i Anledning
af indlagt Andragende af 20 d. M. om Tegning,
af de Hjørnekvistet af Tra med ildfast Beklæd-
ning. Høiden av Gesimst er 3.40 m. og Bygnings
Høide 15.7 m.

Christiania den 25de Juni 1894
F. Lange

Lkr 25/6 94. 11

1413/94.

Sender om ordre Bygnings-Commission
Efter hvad der tidligere har været
approberet af tjenende Paabygninger for-
slaaes ogsaa denne tilladt paa Betingelse
af at den faar sat Nødtørftighed

Christiania 26. Juni 1894

G. Bull

Bth 28/6 94.11

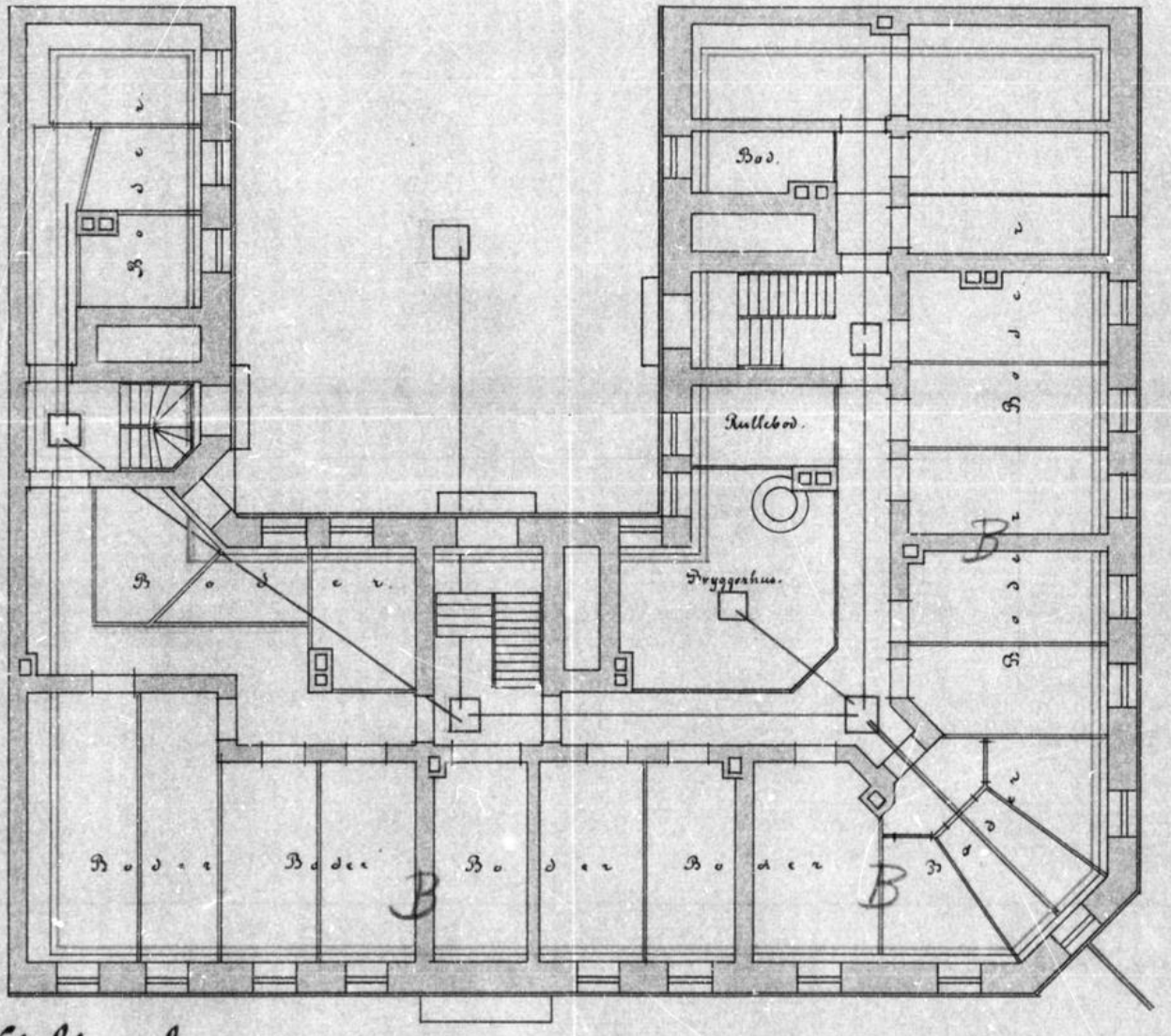
1437/94. Det ansøgte er tilladt af Bygnings-Kommissionen
mod paa Betingelse af at den gives sat ildfast
Beklædning. —

Christiania den 29de Juni 1894. —

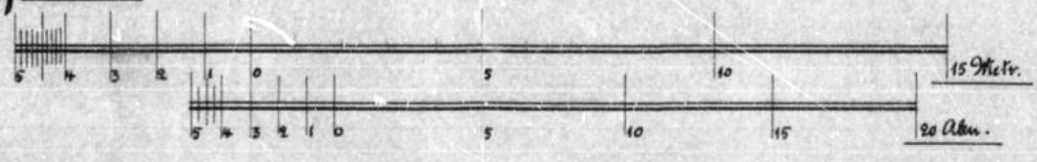
G. Bull

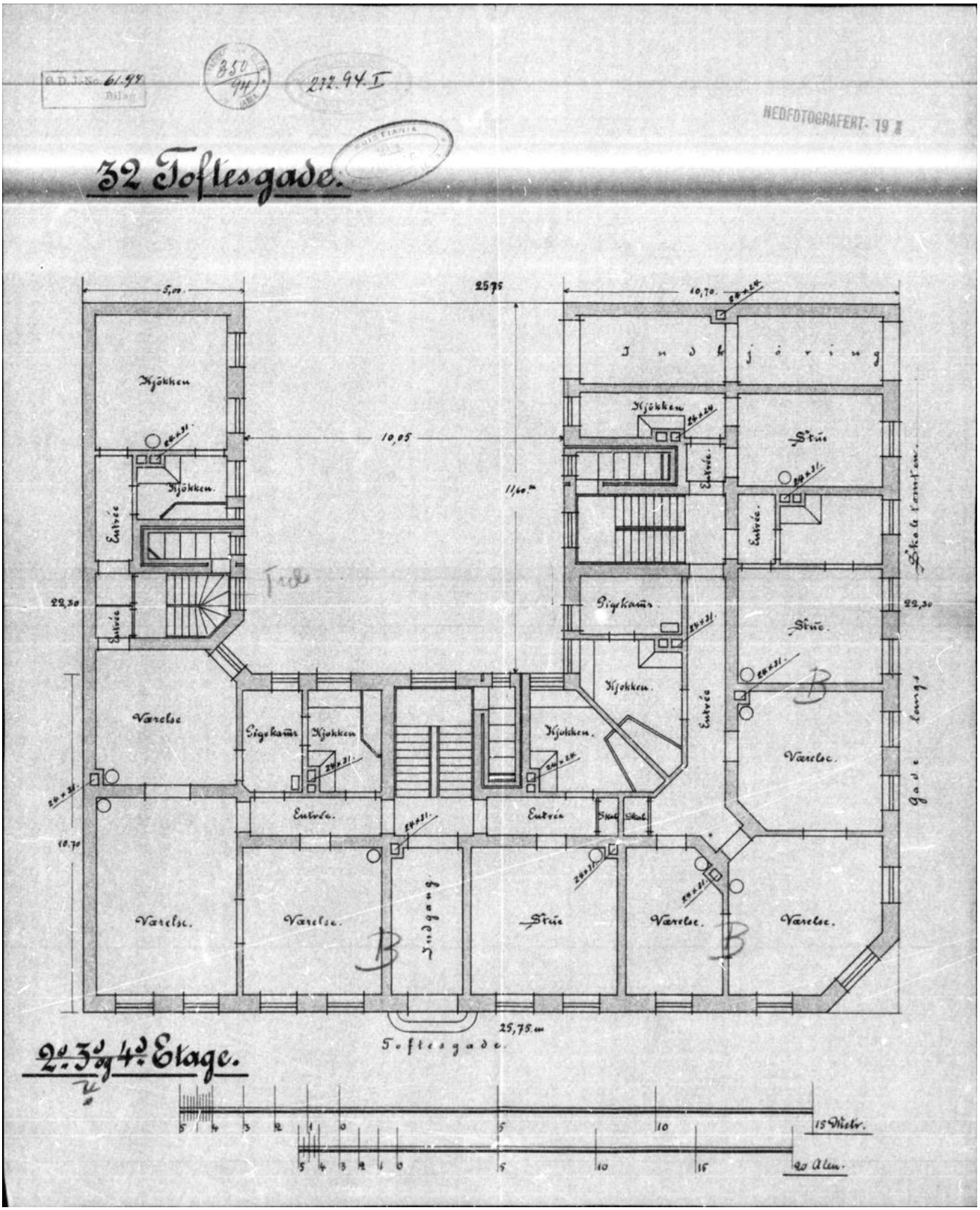
350/94
61.94
232.94.I
NEDFOTOGRAFERT 19 X

32 Toftesgade.



Kjelderplan.




32 Toftesgade.
Kjøkken
Entrée
Værelse
Pigekamm.
Indgang
Stue
Indkjøring
10,05
11,60 m
25,75 m
Toftesgade.
2.e 3.je og 4.de Etage.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	Toftesgate 32.	Journ. nr. 60/3753	Tegn. nr. 1.-
Arbeidets art	Innredning bad i 4.etg.	21/11-60	
Bygningens art			
Byggherre	Dr.Thorvald Ide, Toftesgate 32.		
Byggemelder	Murmester Leif Haga, St.Olavsgate 5.		

Dato 8. desbr. 1960. FG/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Kravene i Helserådets uttalelse av 30/11-60 må følges, kfr. vedlagte gjenpart.

Rørleggerarbeidet må anmeldes særskilt til Oslo vann- og kloakkvesen.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene _____

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Finn Giertsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

13 000. 3-60. K. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av bad i 4.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Toftes gt. 32		60/3753/HF.

Byggherre	Ansvarshavende
Dr.Thorvald Lie, Toftes gt. 32, Oslo.	Murmester Leif Haga, St.Olavs gt. 5, Oslo.

Dato

26.oktober 1962.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

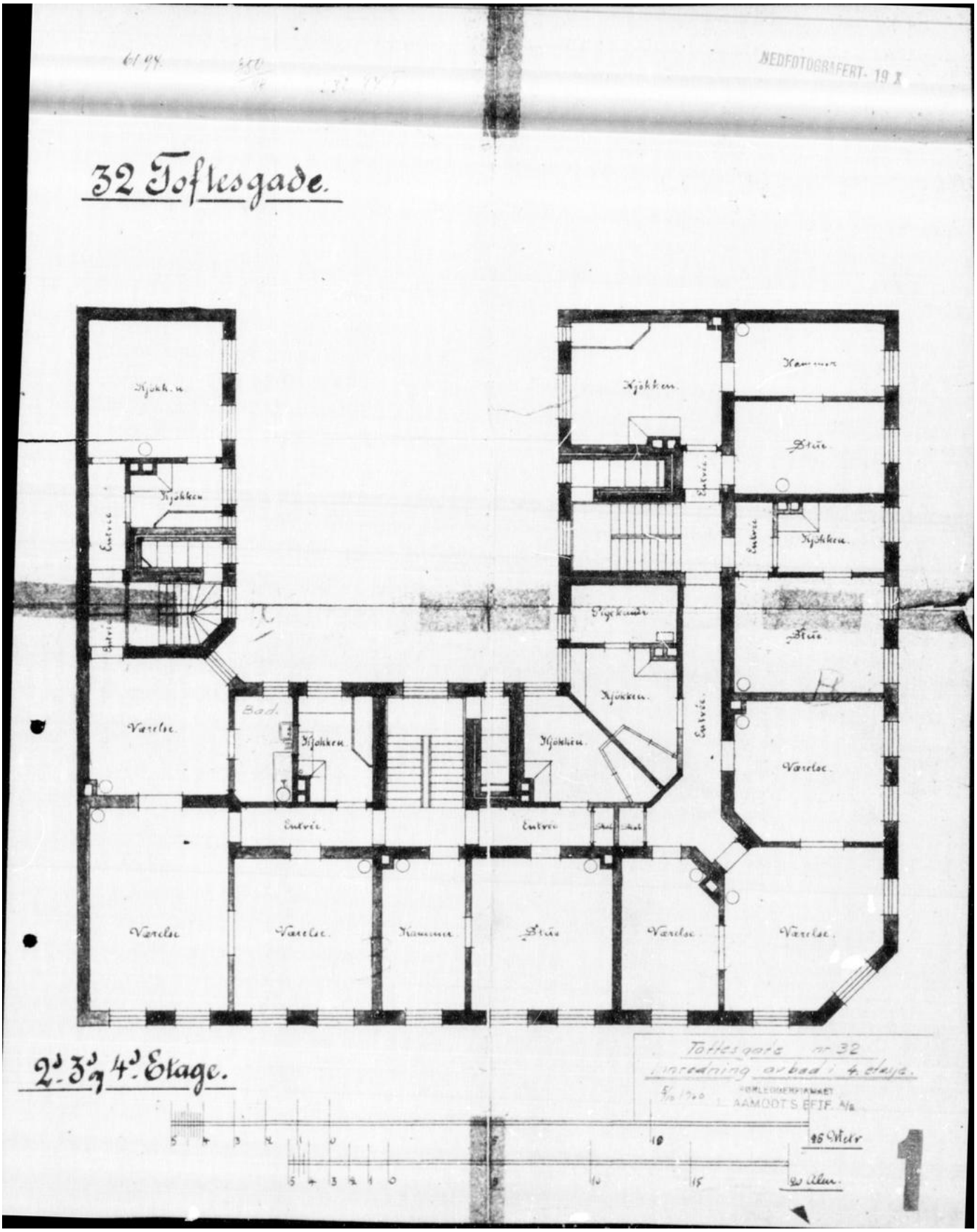
Forbehold: Det må anordnes luftespalte i dør hvis lyfttilførsel ikke er tilfredsstillende.

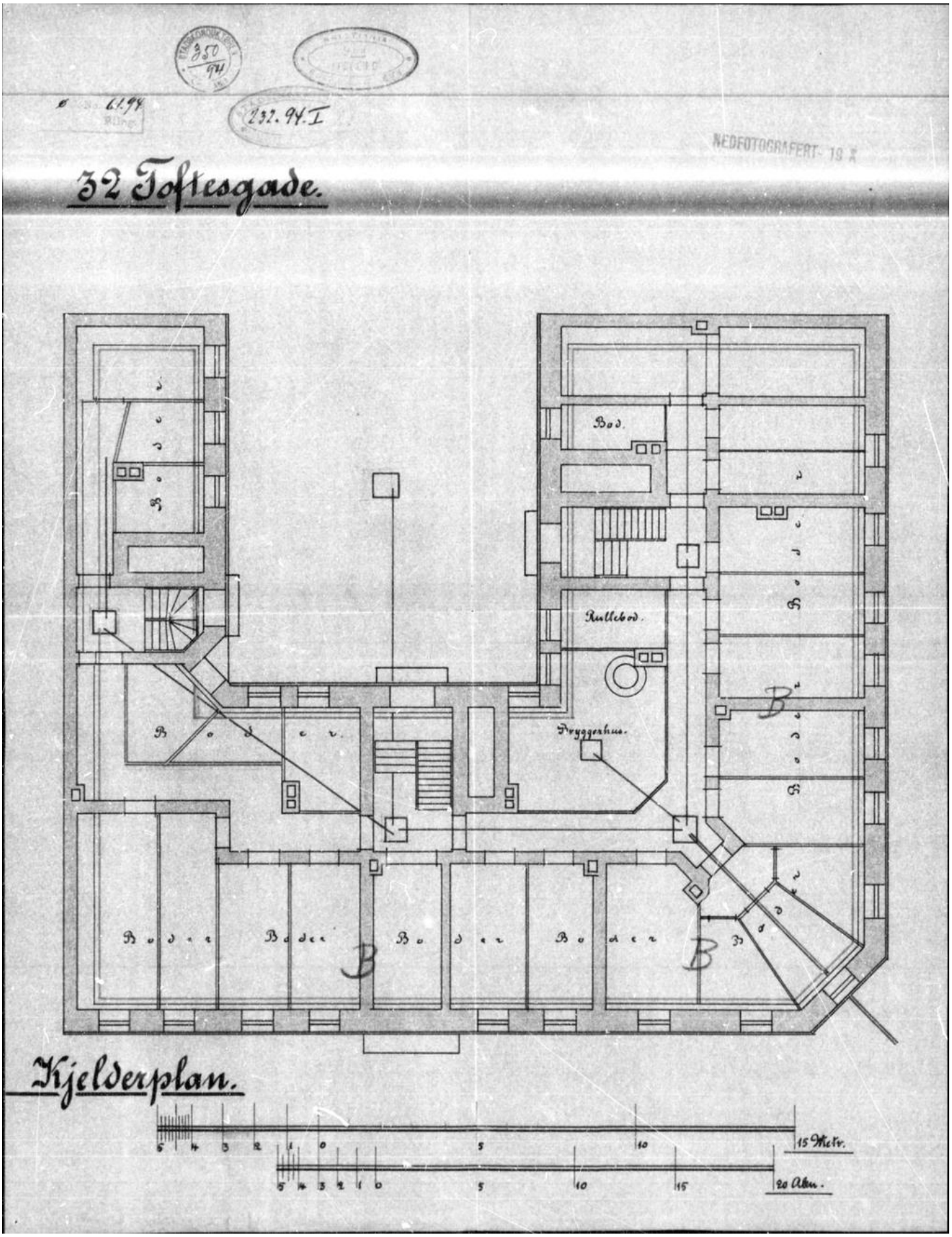
K.R.

Bygningsinspektør
K.Regbo

G.T.

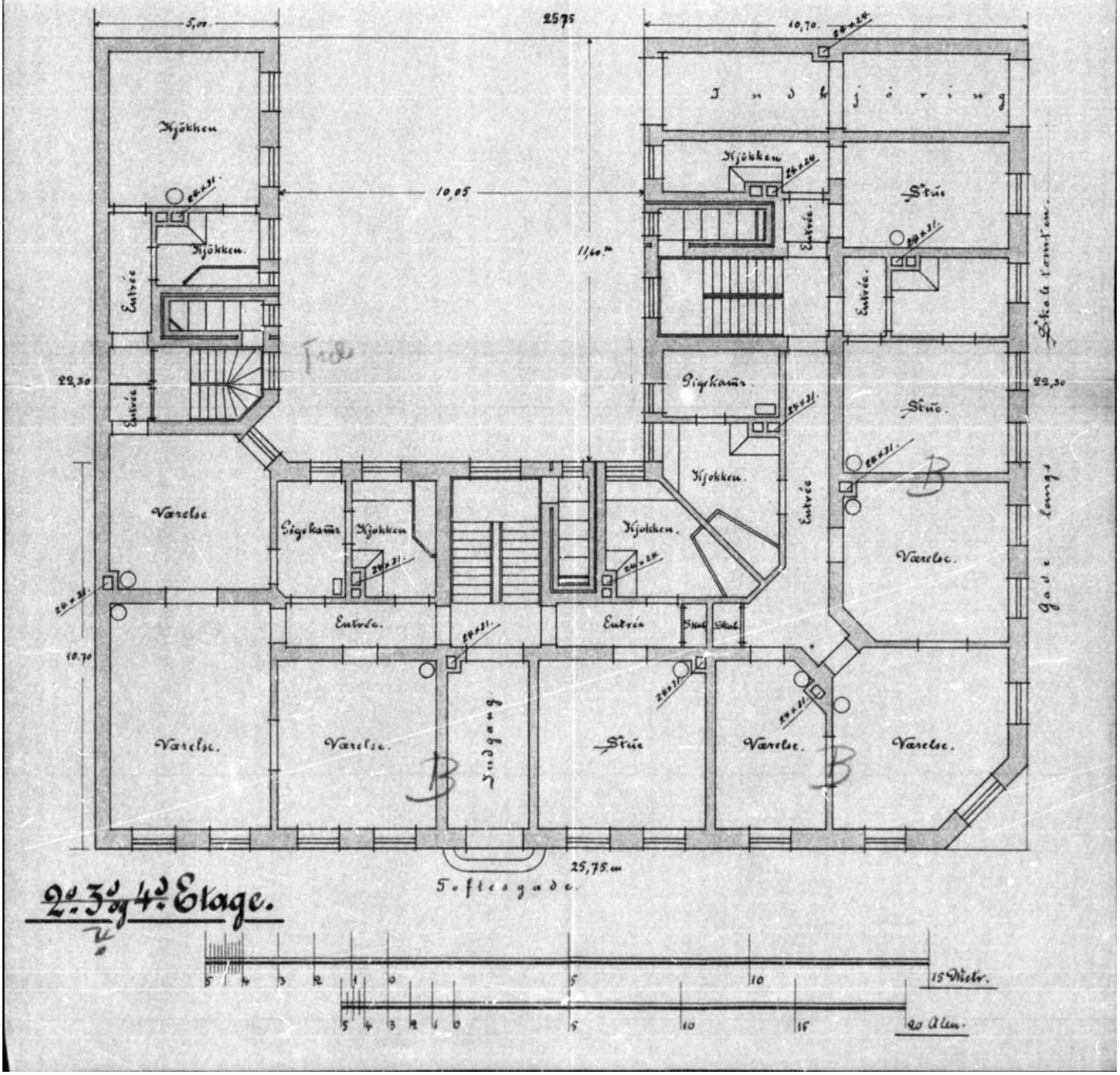
G.Torp


32 Toftesgade.
Kjøkken
Kammers
Stue
Entrée
Soveværelse
Bad
Værelse
2.- 3.- 4. Etage.
Toftesgade nr 32
Indredning av bad i 4. etasje.
L. AAMODT S. EFTF. A/S
95 Meter

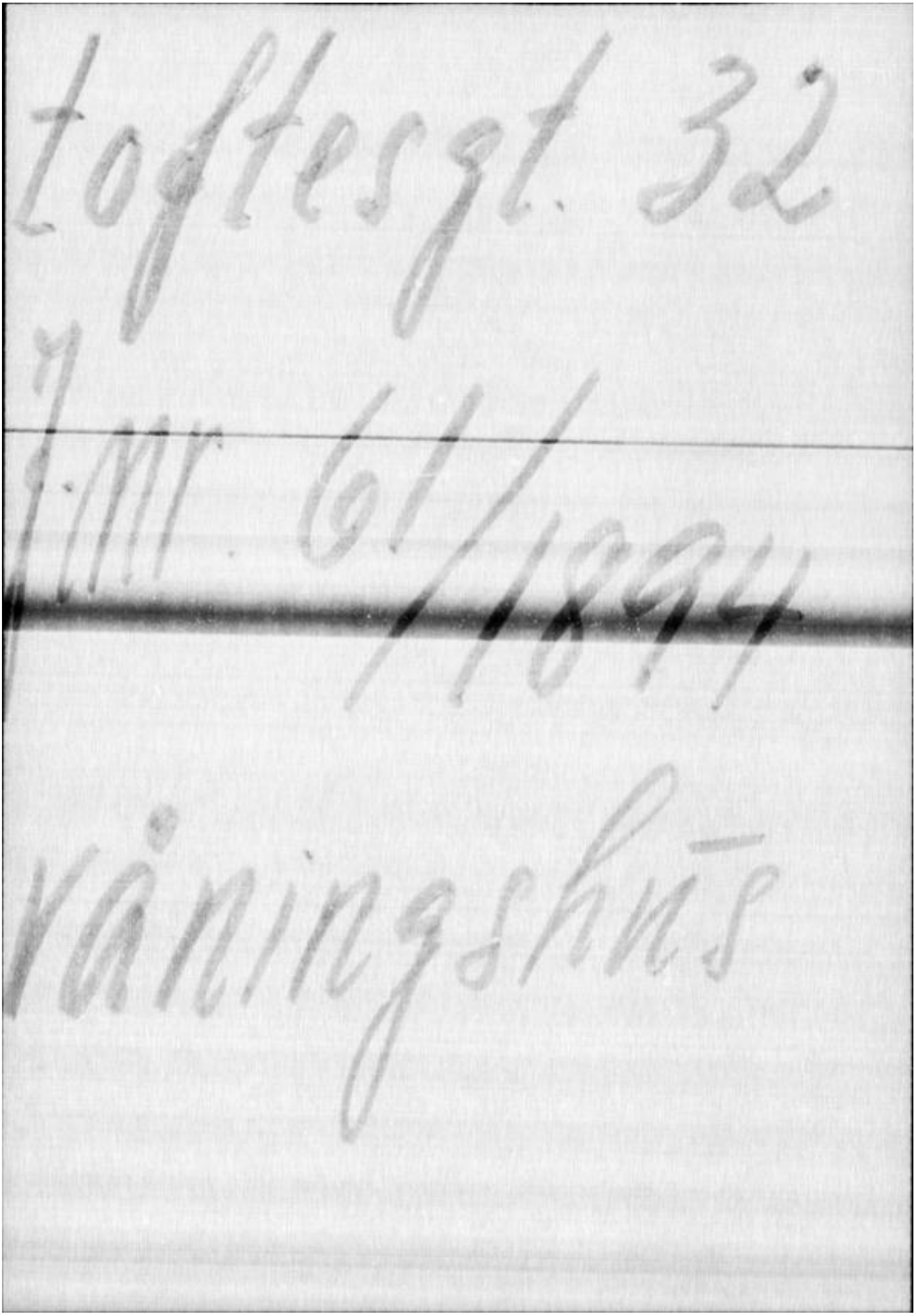

32 Toftesgade.
Bad.
Rullebad.
Bryggerhus.
Kjelderplan.
15 Meter.
20 Alen.

A.D.J. No. 61.94
Bilag
350
94
272.94.I
NEDFOTOGRAFERT 19

32 Toftesgade.



2., 3. og 4. Etage.


toftesgt. 32
f. mr. 61 / 1894
våningshus

Ø. D. J.-No. 61/94
5 Bilag +2.

Anmeldelse
4 Tegninger
3/4 samtlige af Balkonen.
1/4 Tegning.

350/94 377/94 1238/94 1387/94 1413/94 1437/94

Expeditions-Dokument

angaaende Baanegaarden.

paa Matr.-No. 32 Tøyen Gade.

Indleveret 13de Febr. 1894 Attesteret 14 September 1897.

182/94 207/94

Overmaaler Kr. Opmaalingschefen til Erklæring
Christiania den 16 Februar 1894
P Blom

88/94 Intet at bemærke
for u.s.
Theodor Gallis.

Overmaaler den anden Stadskonduktørassistent.
Intet at bemærke ved Clausulerne.
Trappen A maa anbefales indrømmet eksperimentelt da den dannes ønskelig Adgang for Fløibanekommunikationen. Trappen B bør være 1½ Alen i de øverste Etager. Ellers intet at bemærke.

Christiania den 17 Februar 1894
P Blom

64/94
Overgaaende Kr. Stadskonduktørassistent.
Intet at bemærke ved printene.
Kristiania 20 Febr. 1894
J B Dahlgren

237-94-I.

851/94 Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.
Christiania 22 Febr 1894
G Bull

232.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Byggningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne Betingelser maatte vedlægges.

Chra. Stadsingeniørkontor, 24 Februar 1894.

A. Smyer

87/94 Approberes paa Betingelse at alle 3 Trapper nedføres ildfaste. Stadsingeniørens Bestemmelser meddeles Ansøgeren til Efterlevelse.

Christiania 26.7 Febr 1894

G. Bull

Overrender Hr. Opmaalingschefen med Forespørsel om hvor bred Gaden er foran vedkommende Tomt

Christiania den 1ste Juni 1894

D. Lange

349/94

Tøyen Gade er 15,70 m bred, Gaden langs Skolehusets 12,50 m.

T. u. s.

Theodor Gaarder.

Overrender Hr. Stadskonduktøren i Anledning af Anmeldelse af 30 ds. at 4 Stk Stolper vare dumpet ned paa Tegningen ang. Tøyen Jb. hvorav til Opmaalingschefens Efterretning af 4 d. m. ang. anbragte Hjørnestolper ved skjæringen efter det blaa Kryds.

Christiania den 5 Juni 1894

D. Lange

Intet at bemerke ved Balkonnes Konstruktion naar ogsaa Rækværket fremtræder til Murerarbeidet. –

Christiania den 6te Juni 1894
Isthaug Brandt

1238/94. Overmesteren den aarede Byggnings Kommission Balkonen paa Façaden med Tøsses Gade foreslaaes tilladt med Høide 1 Meter fremspring, det Gulv, Render og Tude. – Balkonen paa Hjørnet antages ikke at burde tillades i Betragtning af Tværgadens ringe Bredde.

Christiania 6te Juni 1894.
G. Bull

Lkr 21/6 94. 4

1387/94 Bygnings Kommissionen har tilladt Anlæg af Balkoner paa Façaden med indtil 1.0 m. Fremspring og med vandret Gulv. Render og Tude. . Balkonen paa Hjørnet tillades ikke.

Christiania 22de Juni 1894. –

G. Bull

Tilbagesendes Hr. Murermesteren i Anledning af indlagte Andragende af 20 d. M. om Tegning af de Hjørnekvistet af Tra med ildfast Beklædning. Høiden av Gesimst er 3.40 m. og Bygningshøide 15.7 m.

Christiania den 25 Juni 1894
F. Lange

Dkl 25/6 94. 11

1413/94.

Sender om ordre Bygnings-Commission
Efter hvad der tidligere har været
approberet af tjenende Paabygninger for
skaar ogsaa denne tilladt paa Betingelse
af at den faar sat Nødtørftighed

Christiania 26. Juni 1894

G. Bull

Bth 28/6 94.11

1437/94. Det ansøgte er tilladt af Bygnings-Kommissionen
mod paa Betingelse af at den giver sat ildfast
Beklædning. —

Christiania den 29. Juni 1894. —

G. Bull

VEDTEKTER FOR BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Revidert i ordinær generalforsamling 04.06.25

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Toftes gate 32. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 19 andeler, pålydende NOK 300,- per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte[2]

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[3]

---

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.
[2] Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.
[3] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett[4]

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig[5] om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.[6]

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget kan kreve et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

---

[4] Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

[5] Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varsling. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamling.

[6] Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.[7]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[8]

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt[9]

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

---

[7] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

[8] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

[9] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[10] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

[10] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådde i kraft.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer.[11] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

– ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

[11] Dette er minimumskrav. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer.

- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Toftesgt 32

Generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 04.06.2026, kl 17:00

Sted: Videokonferanse via Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til thor.tjomsland@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Toftesgt 32 torsdag 04.06.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Microsoft Teams-møte
Bli med: https://teams.microsoft.com/meet/39364215635036?p=mDkQfaBkaoU8yYrYrd
Møte-ID: 393 642 156 350 36
Passord: sZ7LV2qg

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Toftesgt 32

Torsdag 04.06.2026, kl 17:00
Videokonferanse via Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Toftesgt 32

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr. 40 000

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg. Thor Tjomsland sitter frem til ordinær generalforsamling 2027.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:

Morten Heiseldal

Julia Pflugshaupt Skuland

Jola Josie McDonald

Forslag til vedtak: Stiller til gjenvalg: Julia Pflugshaupt Skuland

Stiller til valg: Malene Westlie

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Erik Sandsmark

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 26.05.2026

Styret i Borettslaget Toftesgt 32

Styreleder, Thor Tjomsland
Styremedlem, Morten Heiseldal
Styremedlem, Julia Pflugshaupt Skuland
Styremedlem, Jola Josie McDonald
Varamedlem, Erik Sandsmark

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Toftesgt 32

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Thor Tjomsland
Styremedlem, Morten Heiseldal
Styremedlem, Julia Pflugshaupt Skuland
Styremedlem, Jola Josie McDonald
Varamedlem, Erik Sandsmark

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på thor.tjomsland@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Toftesgt 32

Borettslaget Toftesgt 32 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 943513082. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 19 boligenheter og ingen andre enheter.

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Toftesgt 32 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om rengjøring og vaktmestertjenester.
Vaktmestertjenester utføres av vaktmester Thomas Vandraas.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telenor om Kabel-TV og bredbånd.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, kan bestilles hos Sikkerhet og Design i Trondheimsveien via styreleder.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Toftesgt 32, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- I 2025 gjennomførte vi kontrollrunde av brannvernet i borettslaget med Norsk Brannvern.
- I 2026 har styret gjennomført en befaring med Aktiv Ventilasjon for rens av ventilasjonssystem.
- Vår 2026 har vi byttet en hovedsikring i borettslaget

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Toftesgt 32 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82870226.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025:

Bytte Velux-vinduer og vinduer i takleiligheter.

2026:

Avtale om tekking av tak

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet 9 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, husordensregler, gjennomgang av vedlikeholdsrapport, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, velferd, vvs, dugnad mm.

26.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Toftesgt 32

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.05.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 525 656	1 369 539	1 518 878	1 564 564
Sum		**1 525 656**	**1 369 539**	**1 518 878**	**1 564 564**
Sum		**1 525 656**	**1 369 539**	**1 518 878**	**1 564 564**
Forretningsførsel og revisjon	2	96 181	90 598	88 800	94 875
Lønn og honorar	3, 4	66 460	89 280	70 080	65 476
Vedlikehold	5	36 034	2 249	100 000	100 000
Eksterne tjenester	6	113 738	52 094	90 700	103 000
Kabel-tv og bredbånd		82 422	68 305	68 172	86 520
Forsikring		143 474	130 977	116 000	116 000
Kommunale avgifter		305 347	281 967	316 000	346 100
Brensel og strøm		69 901	73 504	76 000	76 000
Andre driftsutgifter	7	21 282	55 062	45 000	47 200
Sum		**934 838**	**844 036**	**970 752**	**1 035 171**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**590 819**	**525 503**	**548 126**	**529 393**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**590 819**	**525 503**	**548 126**	**529 393**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	6 053	5 494	0	0
Rentekostnad	9	177 117	196 849	180 282	153 316
Andre finansposter	10	10 282	9 650	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-160 782**	**-181 705**	**-180 282**	**-153 316**
Årsresultat	**11**	**430 037**	**343 798**	**367 844**	**376 077**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-257 072	-319 226	-334 299	-350 811
Endring i disponible midler	**11**	**172 965**	**24 572**	**33 545**	**25 266**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 13	3 760 364	3 760 364
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 760 364**	**3 760 364**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	14	45 357	40 276
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		235 765	81 025
Sum omløpsmidler		**281 122**	**121 301**
SUM EIENDELER		**4 041 485**	**3 881 665**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	5 700	5 700
Annen egenkapital 1.1		-3 279 853	-3 623 651
Årets resultat	11	430 037	343 798
Sum egenkapital	**16**	**-2 844 116**	**-3 274 153**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	3 105 379	3 362 451
Borettsinnskudd	18	3 740 100	3 740 100
Sum langsiktig gjeld		**6 845 479**	**7 102 551**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 605	0
Andre forskuddsbetalte leier		10	0
Leverandørgjeld		16 722	27 848
Skyldig off. myndigheter		659	654
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 688	1 688
Påløpne renter		4 492	1 687
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	8 715
Annen kortsiktig gjeld		11 946	12 675
Sum kortsiktig gjeld		**40 122**	**53 267**
Sum gjeld		**6 885 602**	**7 155 818**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 041 485**	**3 881 665**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Toftesgt 32

Sted:_____, dato:_____

Thor Tjomsland
Styreleder

Jola Josie McDonald
Styremedlem

Morten Heiseldal
Styremedlem

Julia Pflugshaupt Skuland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	907 812	763 248	907 785	945 417
3607 Renter og avdrag	205 296	204 624	205 294	195 198
3611 Inntekt trappevask	28 500	28 500	28 500	28 500
3612 Inntekt kabel-tv	68 172	68 172	68 172	86 520
3626 a konto renter særfordelt lån	27 593	26 460	18 884	8 412
3627 a konto avdrag særfordelte lån	288 283	278 535	290 243	300 517
Sum	**1 525 656**	**1 369 539**	**1 518 878**	**1 564 564**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	5 000	4 875	2 300	4 875
Forretningsførerhonorar	65 184	62 370	64 500	65 000
Annen regnskapsførsel	25 997	23 353	22 000	25 000
Sum	**96 181**	**90 598**	**88 800**	**94 875**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	40 000	60 000	40 000	40 000
Lønn og feriepenger	18 247	18 247	19 080	19 836
Arbeidsgiveravgift	8 213	11 033	11 000	5 640
Sum	**66 460**	**89 280**	**70 080**	**65 476**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har en deltidsansatt rengjører, men er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	7 250	2 249	100 000	100 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	21 739	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	7 044	0	0	0
Sum	**36 034**	**2 249**	**100 000**	**100 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	59 063	36 919	65 000	65 000
6360 Renhold	0	0	10 000	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	1 125	8 125	8 400	8 000
6740 Honorar konsulenttjenester	23 500	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	30 050	7 050	7 300	30 000
Sum	**113 738**	**52 094**	**90 700**	**103 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 018	2 850	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	2 200
7720 Generalforsamling / årsmøte	7 318	4 557	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 115	2 841	0	0
7772 Andre gebyrer	0	8 500	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	243	0	0
7790 Andre driftskostnader	6 631	33 941	45 000	45 000
Sum	**21 282**	**55 062**	**45 000**	**47 200**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	5 810	5 144	0	0
8059 Andre renteinntekter	244	350	0	0
Sum	**6 053**	**5 494**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8146 Lånenr 1636.60.76364	158 767	165 456	161 238	144 784
8151 Lånenr 11405916 5	18 350	31 393	19 044	8 532

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	177 117	196 849	180 282	153 316

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	10 282	9 650	0	0
Sum	**10 282**	**9 650**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**68 034**	**43 462**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	430 037	343 798
Avdrag langsiktig lån	-257 072	-319 226
B. Årets endring i disponible midler	**172 965**	**24 572**
C. Disponible midler 31.12	**240 999**	**68 034**

Note 12 - Bygninger

Bygningen er oppført i 1897. Stiftelsesdato for borettslaget er 04.03.1987, og anskaffelseskostnaden var kr. 3.760.364. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr . note om vedlikehold.

Note 13 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 760 364
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 760 364
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 760 364
Antatt levetid i år :	

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	24 039	23 233
1749 Forskuddsbetalte kostnader	21 318	17 043
Sum	**45 357**	**40 276**

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 19 andeler à kr 300.

Note 16 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 17 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Husbanken**
Formål:	Utskifting av vinduer og refinansiering av dagens lån.	
Lånenummer:	**16366076364**	**114059165**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	1996
Rentesats:	5.25 %	4.281 %
Betingelser:		Ref historiske renter 2023
Beregnet innfridd:	31.03.2026	01.10.2026
Opprinnelig lånebeløp:	2 955 000	4 740 000
Lånesaldo 01.01:	2 854 238	516 928
Avdrag i perioden:	49 256	216 531
Lånesaldo 31.12:	**2 804 982**	**300 397**

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114059165	1	26 876	26 876
	1	22 315	22 315
	1	18 978	18 978
	1	17 866	17 866
	1	17 207	17 207
	1	17 125	17 125
	1	17 001	17 001
	1	16 733	16 733
	1	15 652	15 652
	1	15 405	15 405
	1	15 261	15 261
	1	14 839	14 839
	1	14 447	14 447
	1	13 726	13 726
	1	13 696	13 696
	1	13 634	13 634
	1	11 502	11 502
	1	9 247	9 247
	1	8 887	8 887
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366076364	1	205 994	205 994
	3	198 293	594 879
	1	190 592	190 592
	1	177 116	177 116
	1	175 191	175 191
	1	171 341	171 341
	1	169 416	169 416
	1	150 164	150 164
	1	148 239	148 239
	1	130 912	130 912
	1	115 511	115 511
	1	107 810	107 810

Lån

3	100 109	300 327
1	92 408	92 408
1	75 082	75 082

Note 18 - Borettsinnskudd

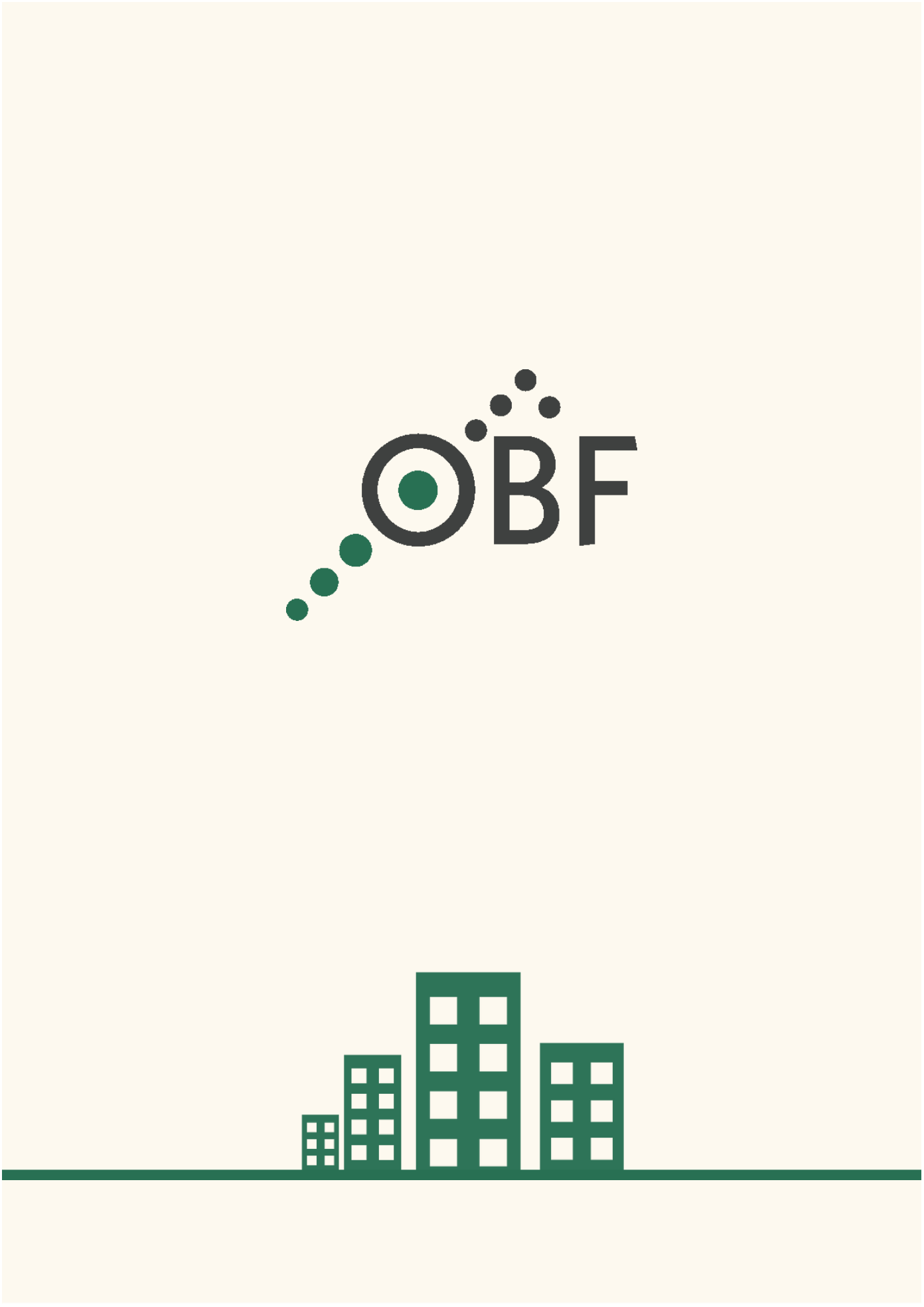
Sum pantelån og borettsinnskudd på kr 3.740.100 er sikret med pant i bygninger sum har en bokført verdi på kr 3.760.364.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Toftesgt 32.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Toftesgt 32

Styreleder	Thor Tjomsland (sign.)	25.05.2026
Styremedlem	Jola Josie McDonald (sign.)	23.05.2026
Styremedlem	Morten Heiseldal (sign.)	20.05.2026
Styremedlem	Julia Pflugshaupt Skuland (sign.)	21.05.2026



ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Borettslaget Toftesgt 32**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Toftesgt 32** som viser et **overskudd** på **NOK 430 037.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 16. i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: b3914080-a433-4706-b441-794cbbe4175a

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 26. mai 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Document ID: b3914080-a433-4706-b441-794cbbe4175a

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

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



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

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

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: b3914080-a433-4706-b441-794cbbe4175a

Document ID: b3914080-a433-4706-b441-794cbbe4175a

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Toftesgt 32 torsdag 04.06.2026 kl. 17:00 - Videokonferanse via Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Toftesgt 32

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Karla Sabina Waal ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 4 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 5 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Karla Sabina Waal ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, og Erik Sandsmark valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr. 40 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg. Thor Tjomsland sitter frem til ordinær generalforsamling 2027.

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg. Thor Tjomsland sitter frem til ordinær generalforsamling 2027.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:

Morten Heiseldal

Julia Pflugshaupt Skuland

Jola Josie McDonald

Vedtak:
Julia Pflugshaupt Skuland og Malene Westlie ble valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Erik Sandsmark

Vedtak:
Erik Sandsmark ble valgt for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17:21.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Thor Tjomsland
- Styreleder: 1 år igjen
- Julia Pflugshaupt Skuland
- Styremedlem: for 2 år
- Malene Westlie
- Styremedlem: for 2 år
- Erik Sandsmark
- Varamedlem: for 1 år

Styreleder, Thor Tjomsland
Styremedlem, Jola Josie McDonald
Styremedlem, Julia Pflugshaupt Skuland
Styremedlem, Morten Heiseldal
Varamedlem, Erik Sandsmark

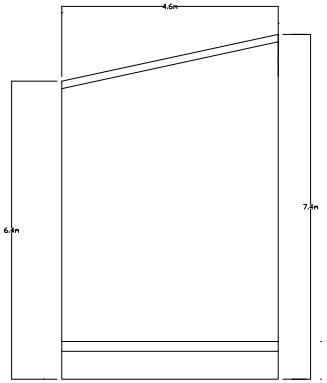
Det protokollføres at leietakere bes sette seg inn i husordensregler og vedtekter. Eiere gjøres oppmerksomme på at man skal søke til styret før det leies ut, og at utleie kun kan foregå 3 år av gangen uten ny søknad.

Protokoll for Borettslaget Toftesgt 32

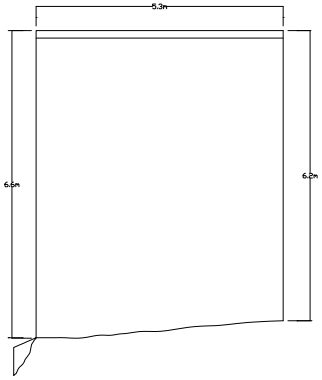
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karla Sabina Waal (sign.)	04.06.2026
Sekretær	Karla Sabina Waal (sign.)	04.06.2026
Protokollvitne	Erik Sandsmark (sign.)	04.06.2026

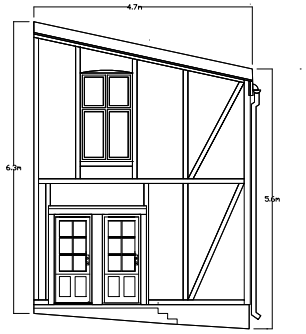

598400
598450
598500
6644650
6644600
6644550
Schleppegrells gate
Toftes gate
Fredenk Hasluns gate
Grünerløkka skole
Bakbygg
0
50
100 m
Oslo
Dato: 26.09.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: TOFTES GATE 30
Gnr/Bnr: 228/534
PlottID/Best.nr: 324258/ 85499103
Deres ref.:
Kommentar:
Situasjonskart
– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse. Jf fra tenninghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
Beskrivelse:



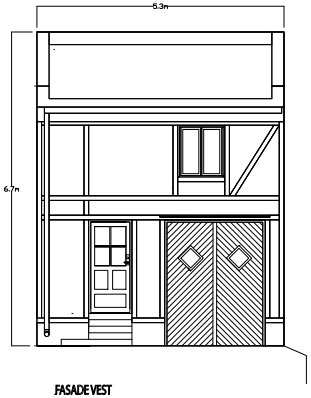
FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST

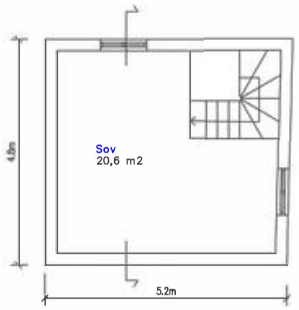


FASADE VEST - åpen port

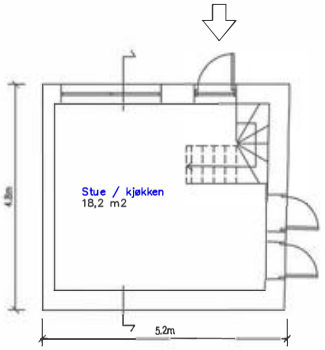
MÅLESTOKK 1:100

NY SITUASJON
UENDRET

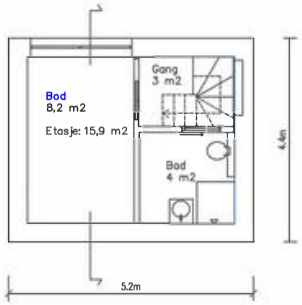
Snitt



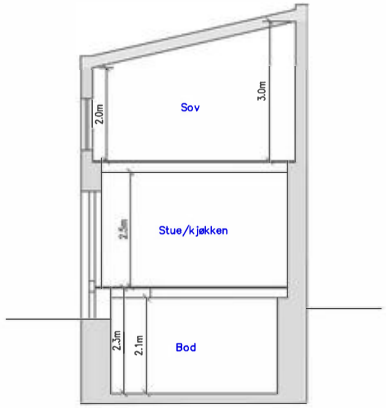
2. etasje



1. etasje



Plan kjeller



Planer og snitt – ny situasjon
(endringer i blått)
1:100 /A3

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

29.06.2025 13:44:12 AR688231933

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Schleppegrells gate 9A, 0556 OSLO

Kommune: 0301

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:
228	534	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Bruksendring

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes om å bruksendre bakgårdsbygningen i Schleppegrells gate 9A (Toftes gate 30) fra næring til bolig. Endinger er kun i interiør, ingen endringer i eksteriør.

Bakgårdsbygningen ble oppført på slutten av 1800-tallet som stall, for senere å bli omgjort til næringsbygg. Eiendommen ligger innenfor Birkelunden kulturmiljø som ble vedtatt fredet etter kulturminneloven § 20 den 28.04.2006. Det nye tiltaket gir ingen fasadeendring overhodet. Eneste endringer er i interiøret. Tiltaket krever ikke en dispensasjon fra fredning av Birkelunden Kulturmiljø, kulturminneloven (kml) § 20. Jeg har hatt møte over disk med Byantikvaren som har bekreftet at tiltaket ikke krever dispensasjon siden det ikke er endringer i eksteriør.

Det søkes også om unntak fra TEK 17 § 14-3 iht. pbl § 31-4. Det innebærer unntak fra visse energi-effektivitetskrav, som er vanlig for eldre bygg. Dette er for å ta hensyn til fredningen.

29.06.2025 13:44:12 AR688231933

29.06.2025 13:44:12 AR688231933

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Reguleringsplan

Beskrivelse:

Se begrunnelse

Begrunnelse:

Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd om avstand fra nabogrense. Ved nabosamtykker trengs det ikke søkes om dispensasjon til kommunen.

Eksisterende bakgårdsbygning ligger i nabogrensen mot Toftes gate 32 (gnr./bnr.: 228/535), Frederik Haslunds gate 2 (228/48), og Schleppegrells gate 11 (228/302). Det skal ikke gjøres noen bygningsarbeider utvendig, det er kun en bruksendring fra næring til bolig. Pga. bygget allerede ligger nærmere enn 4 m. fra nabogrense kreves det at det søkes om dispensasjon ved bruksendring.

Hensynet bak bestemmelsene er behovet for å sikre tilstrekkelig lys og luft, en viss avstand mellom bebyggelse og hensyn til brannsikkerhet (brannsmittefare) mellom eiendommer.

Bruksendringen er ikke til hinder for bruk, vedlikehold eller utvikling av naboeiendommene, og lys og luft mellom bebyggelsen på tvers av eiendomsgrensene endres ikke. Nødvendige tiltak med hensyn til brannsikkerhet vil bli overholdt.

Jeg kan ikke se at en bruksendring vil føre til ulemper for omkringliggende naboer.

Fordelene ved en dispensasjon er at bakgårdsbygningen får samme bruk som bolig som omkringliggende bygninger.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-2255

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Nora Hassel Mørch

E-post: nora.hassel.morch@gmail.com

Telefon: 92438630

29.06.2025 13:44:12 AR688231933

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: Nihmo AS

Organisasjonsnummer: 821880092

Telefon: -

E-post: nora.hassel.morch@gmail.com

Postadresse: c/o Nora Hassel Mørch, 0556 OSLO

29.06.2025 13:44:12 AR688231933

Nabovarselet er signert av

NORA INGEBORG HASSEL MØRCH på vegne av NIHMO AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

29.06.2025 13:44:12 AR688231933

Filvedlegg:

D-1_Situasjonplan.pdf
E-5_Fasadetegninger_ny situasjon_uendret.pdf
E-6_Plan og snitt_ny situasjon.pdf

Boligopplysninger:

Borettslaget Toftesgt 32		**Vår ref.:**	241/10008	**Fødselsdato eier:**	25.08.1995
TOFTES GATE 32 A		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	28.02.1995
0556 OSLO		**Eiere:**	Morten Kolsaker, Vilde Vår Høydahl		
Organisasjonsnr:	943 513 082	**Andelsnr:**	10008		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 532**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	9
	Renter og avdrag	1 139
	Felleskostnader	4 718
	Trappevasktillegg	125
	Kabel-TV-avgift	379
	avdrag	1 162

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.10.2026** **Tot. utg. i kr.:** **6 361**

Felleskostnader:	Renter	(5,00 i Sep. 26)	0
	Renter og avdrag		1 139
	Felleskostnader		4 718
	Trappevasktillegg		125
	Kabel-TV-avgift		379
	avdrag	(1.166,00 i Sep. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	210 002	Gjeld siste årsoppg.:	190 842
Klient ajourf. lån:	3 339 880,06	Klient gj. s. årsoppg.:	3 105 379

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114059165, Husbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.08.2026: 4.02% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 19.08.2026: 50 931
Andel av saldo: 2 327
Første termin/første avdrag: 01.01.2026 (siste termin 01.10.2026)

Lånenummer: 15161956527, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.08.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 355
Saldo per 19.08.2026: 3 288 949
Andel av saldo: 207 676
Første termin/første avdrag: 30.04.2026 (siste termin 29.02.2056)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Thor Tjomsland
Adresse:	Toftes gate 32
Postnr/-sted:	0556 OSLO
E-post:	N/A

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

Boligopplysninger:

Borettslaget Toftesgt 32	**Vår ref.:**	241/10008	**Fødselsdato eier:**	25.08.1995
TOFTES GATE 32 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	28.02.1995
0556 OSLO	**Eiere:**	Morten Kolsaker, Vilde Vår Høydahl		

Organisasjonsnr: 943 513 082

5: Restanse felleskostnader pr. 19.08.2026

Utestående saldo:	**0**		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	190 842	Andre inntekter:	1 032
Annen formue:	15 502	Utgifter:	10 867		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	118 000
Andelsnr:	10008	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1994
Gårds/bruksnr: 228/535
Bygningstype: Uspesifisert
Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er fredet etter forskrift om fredning av Birkelunden kulturmiljø, jf FOR-2006-04-28-442.

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82870226

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1994	Første innflytting:	01.01.1994	SSBnr:	H0401
Etasje:	A4V	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	241-051	P-rom	92
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

GENERELT
Tomten er eid av borettslaget.
Ved salg av andeler praktiseres forkjøpsrett i samsvar med borettslagets vedtekter og gjeldende bestemmelser i borettslagsloven.
Varmtvann er inkludert i felleskostnadene og dekkes gjennom borettslagets ordinære drift.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
Borettslaget har avtale om rengjøring og vaktmestertjenester. Vaktmestertjenester utføres av vaktmester Thomas Vandraas.

BRUKSOVERLATING
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles hos R. Bergersen Sikkerhet og Design i Trondheimsveien via styreleder.

KABEL-TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med Telenor om kabel-tv og bredbånd.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

SÆRFORDELT LÅN UTEN IN-ORDNING
Borettslaget har et særfordelt lån (låne nr. 114059165) som ikke omfattes av IN-ordningen. Lånet er knyttet til de aktuelle andelene, og det er ikke anledning til individuell nedbetaling eller innfrielse.

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 227,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2021 er kr 630

Boligopplysninger:

Borettslaget Toftesgt 32	**Vår ref.:**	241/10008	**Fødselsdato eier:**	25.08.1995
TOFTES GATE 32 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	28.02.1995
0556 OSLO	**Eiere:**	Morten Kolsaker, Vilde Vår Høydahl		

Organisasjonsnr: 943 513 082

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet Eiendomsskatt for 2026 er kr 817,-
Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 1172,-
Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 2547,-
Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 1077,-
Beregnet Eiendomsskatt for 2020 er kr 215,-
Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 1 355,-

Annen informasjon:

Vår dato.:	**Vår ref.:**
19. august 2026	241/10008
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20261245	29-0169/26

Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47A
0477 OSLO

E-post: v.nadden@nordvikbolig.no
Telefon: 938 55 940

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL M/FORKJØPSRETT

BORETTSLAG:	**Borettslaget Toftesgt 32**
ANDELSSNUMMER:	**10008**
EIER(E):	**Morten Kolsaker**
	Vilde Vår Høydahl

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed ikke benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få e-Faktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle e-Fakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr selger:	Kr 6 725	Inkl. mva.
Avklaring forkjøpsrett:	Kr 8 406	Inkl. mva.

Gebyret for forkjøpsrett avklaring refunderes selger dersom forkjøpsrett nyttes og gebyret belastes i stedet for kjøperen. Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

Ved avklaring av forkjøpsrett kontakt OBF. OBF forholder seg til borettslagsloven § 4-15. Ved forhåndsvarsling av forkjøpsrett trenger vi blant annet visningsdato, prisantydning og BRA.

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning er 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Humma Mahmood
Saksbehandler

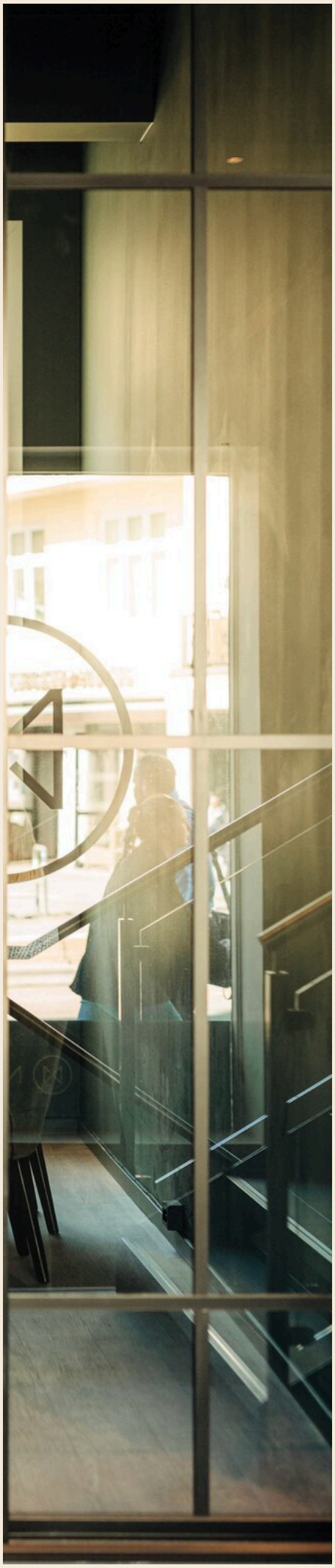
Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0169/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Toftes gate 32 0556 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 535 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940