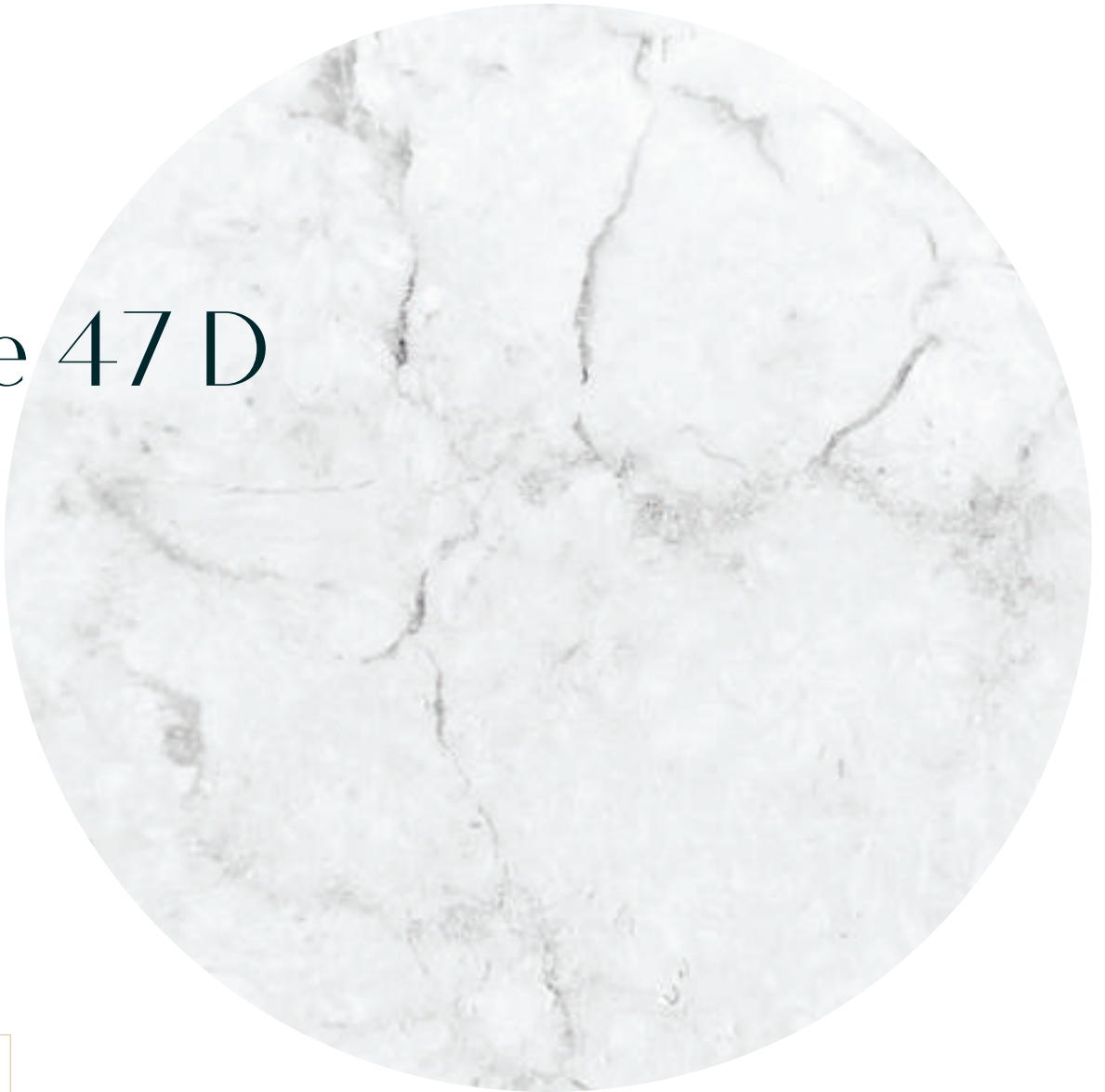


Toftes gate 47 D



Velkommen til

Toftes gate 47 D



Salgsoppgaven produsert 17. april 2025

Townhouse midt på Løkka

Særegen familiebolig på hele 173 m² med god takhøyde, 3 sov, 2,5 bad og egen inngang til u.etg. Ingen forkjøp/dok.avg.

Prisantydning	13 490 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	13 491 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 266,-
BRA-i	173 m²
Totalt BRA	173 m²
Soverom	3
Boligtype	Andelsleilighet

Eieform	Andel
Byggeår	1890 / 2011
Megler	Nikola Gresko
Telefon	906 10 852
E-post	n.gresko@nordvikbolig.no


47D





Kort fortalt

- Dette er en unik mulighet til å sikre seg et stilig og familievennlige townhouse med en svært sentral og attraktiv beliggenhet midt på Løkka. Boligen, som ligger godt skjermet i indre gård, ble ombygget fra verksted til bolig i 2011 og er ytterligere påkostet og oppgradert siden. Umiddelbar nærhet til parker, butikker, serveringssteder, offentlig kommunikasjon og ellers alt Oslo har å by på.

- 3 soverom
- Fransk balkong
- Varmtvann inkl.
- Tre etasjer + loft
- Store vindusflater
- Potensiale for hybel
- Gulvareal på 204 m^2
- 2 bad + gjestetoalett
- Svært god lagringsplass
- Gjennomgående god standard
- Praktisk og familievennlig planløsning
- Hyggelig felles gårdsrom med flere sittegrupper
- Stilrent HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer fra Miele

Arealer og innhold

BRA-i:	173 kvm
Totalt BRA:	173 kvm

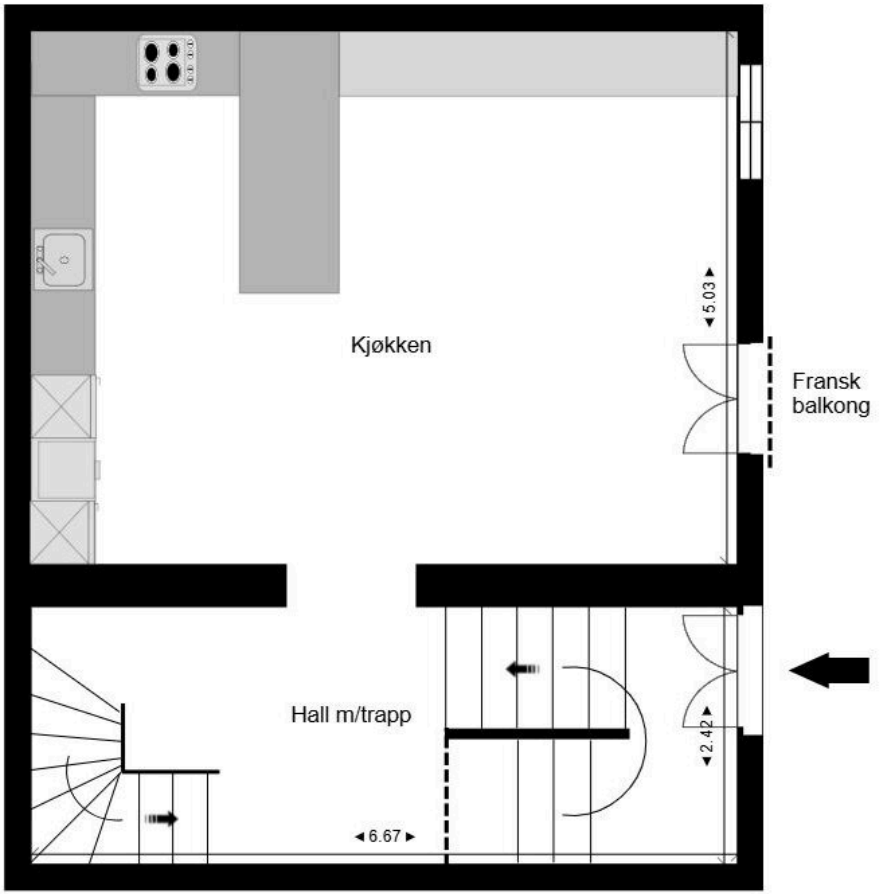
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 44 kvm. Trapperom, Bad/vaskerom, Kjellerstue, Bod
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Hall m/trapp, Kjøkken
Total BRA: 52 kvm.

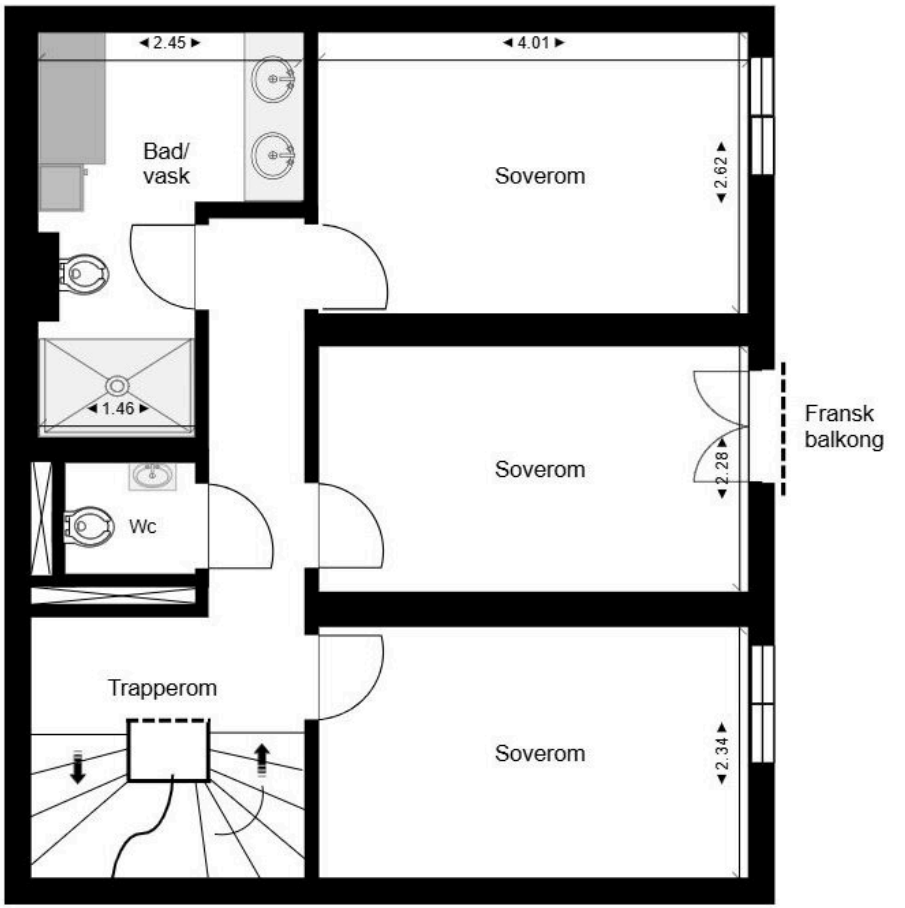
2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Trapperom, Bad/vaskerom, Toalettrom, 3 Soverom
Total BRA: 52 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Trapperom, 2 Loftsboder
Total BRA: 25 kvm.



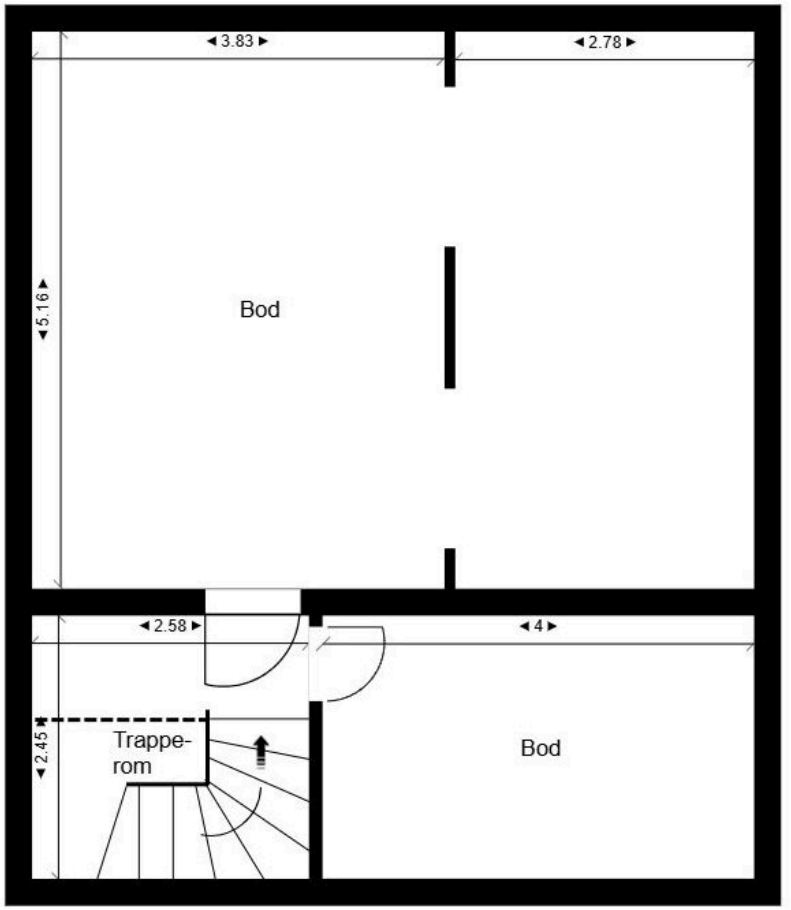
Toftes gate 47D- 1 etasje
Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
v/Nils Fosberg
Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.

FOSBERG TAKST & BYGG AS | Dato: 03.04.2025



Toftes gate 47D- 2 etasje
Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
v/Nils Fosberg
Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.

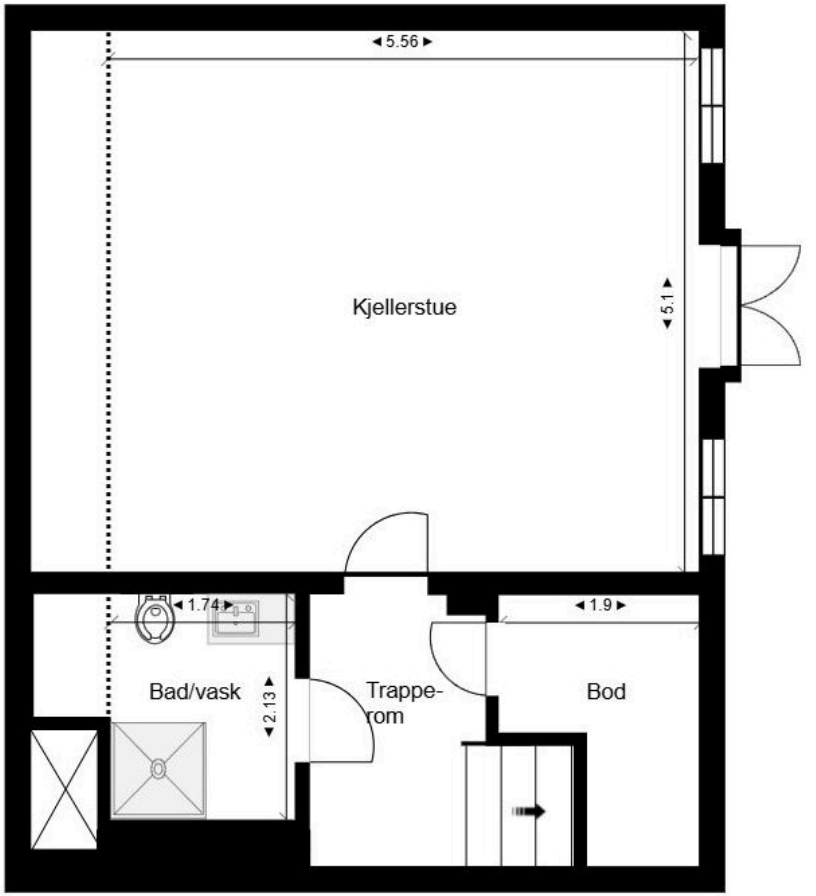
FOSBERG TAKST & BYGG AS | Dato: 03.04.2025



Toftes gate 47D- Loft
Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
v/Nils Fosberg
Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.

FOSBERG TAKST & BYGG AS

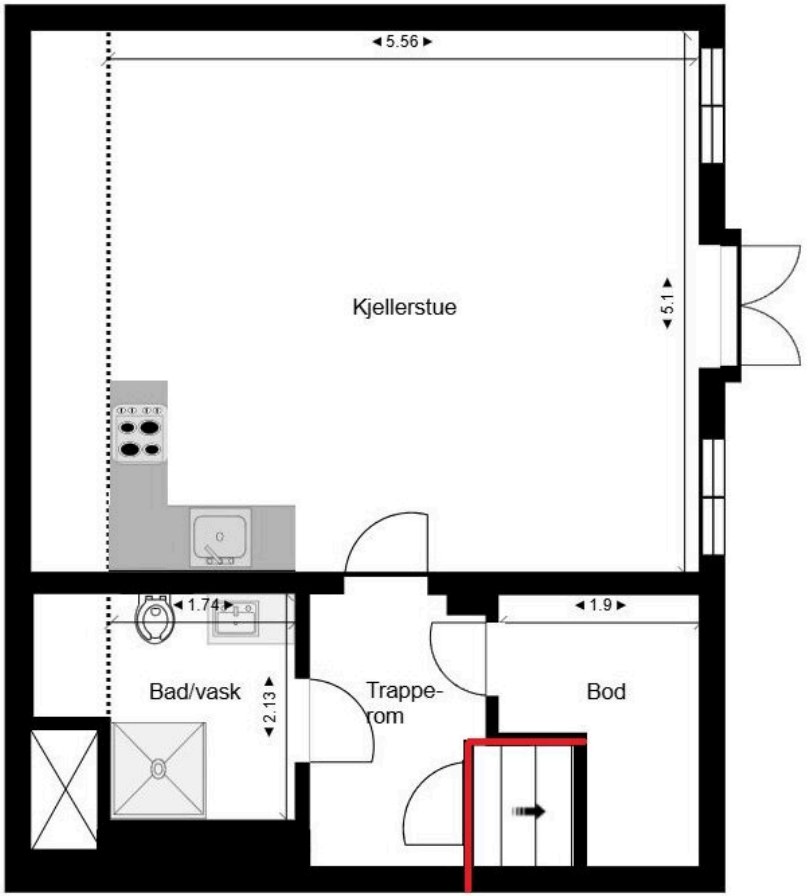
Dato:
03.04.2025



Toftes gate 47D- Kjeller
Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
v/Nils Fosberg
Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.

FOSBERG TAKST & BYGG AS

Dato:
03.04.2025



Alternativ planløsning med hybel

Toftes gate 47D- Kjeller
Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
v/Nils Fosberg
Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.

FOSBERG TAKST & BYGG AS

Dato:
03.04.2025


47C










Miele
Miele


Miele
Miele


















Miele
Miele



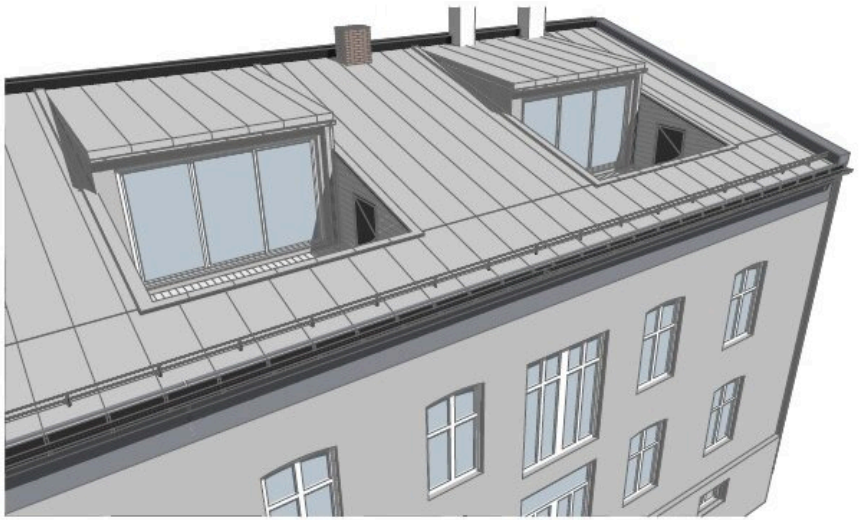




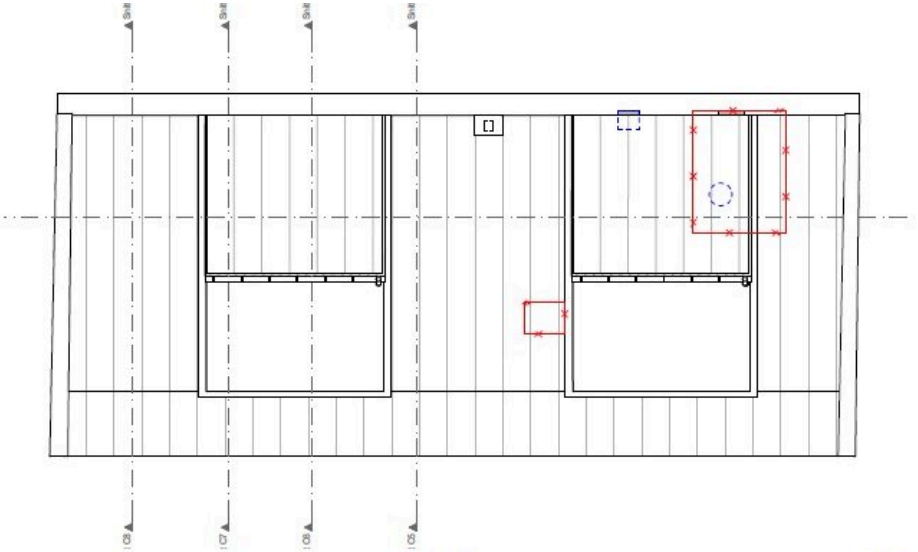




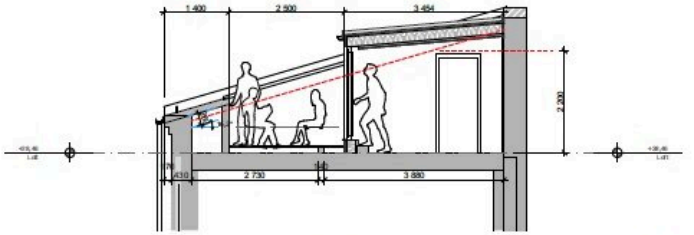




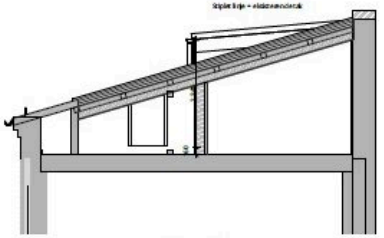
Takterrasser 1:100



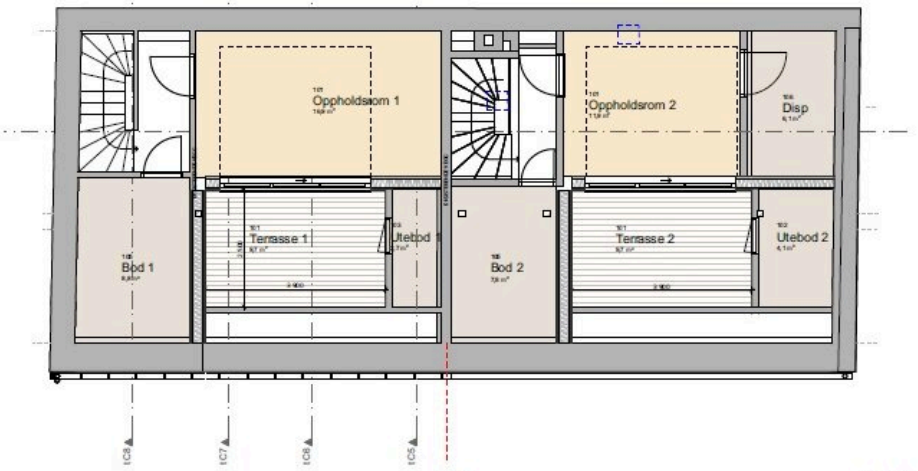
Takplan 1:100



Snitt C6 1:100



Snitt C5 1:100

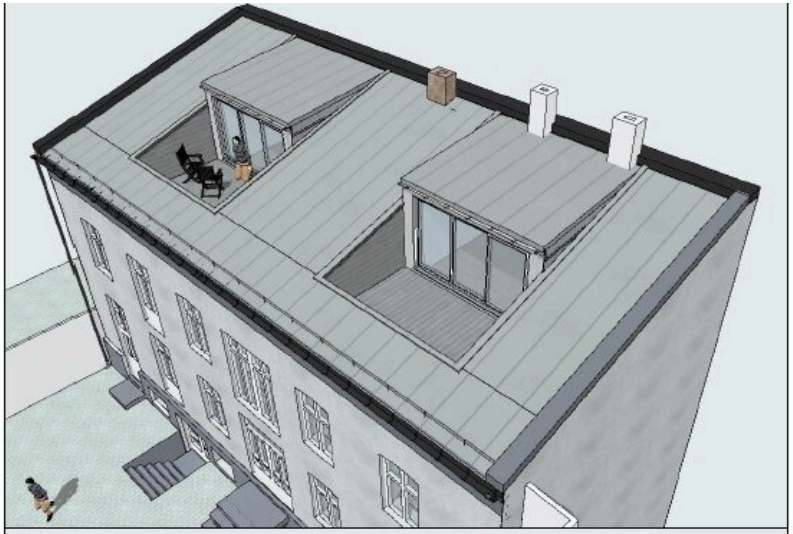


Loft 1:100

KILE STOKHOLM

PROSJEKT	MÅLESTOKK	FORMAT	TYPE TEGNING	TEGNINGSNUMMER
Kile Stokholm Template 25	1:100	A3	Layout 1_100	A20-2
	DATO			









KILE STOKHOLM

Kile Stokholm Arkitekter AS. St. Olavs plass 3. www.kile-stokholm.no

PROSJEKT
Kile Stokholm Template 25
Adresse Sted 0000 Norge
Gnr/Bnr/Festenr

MÅLESTOKK FORMAT
1:1,755, 1:2,227, A3
1:1,225, 1:235,054,
1:158,845
1:235,613

PROSJEKT NUMMER
Arkitektnr.

DATO KONTROLL

TYPE TEGNING
Perspektiver 2

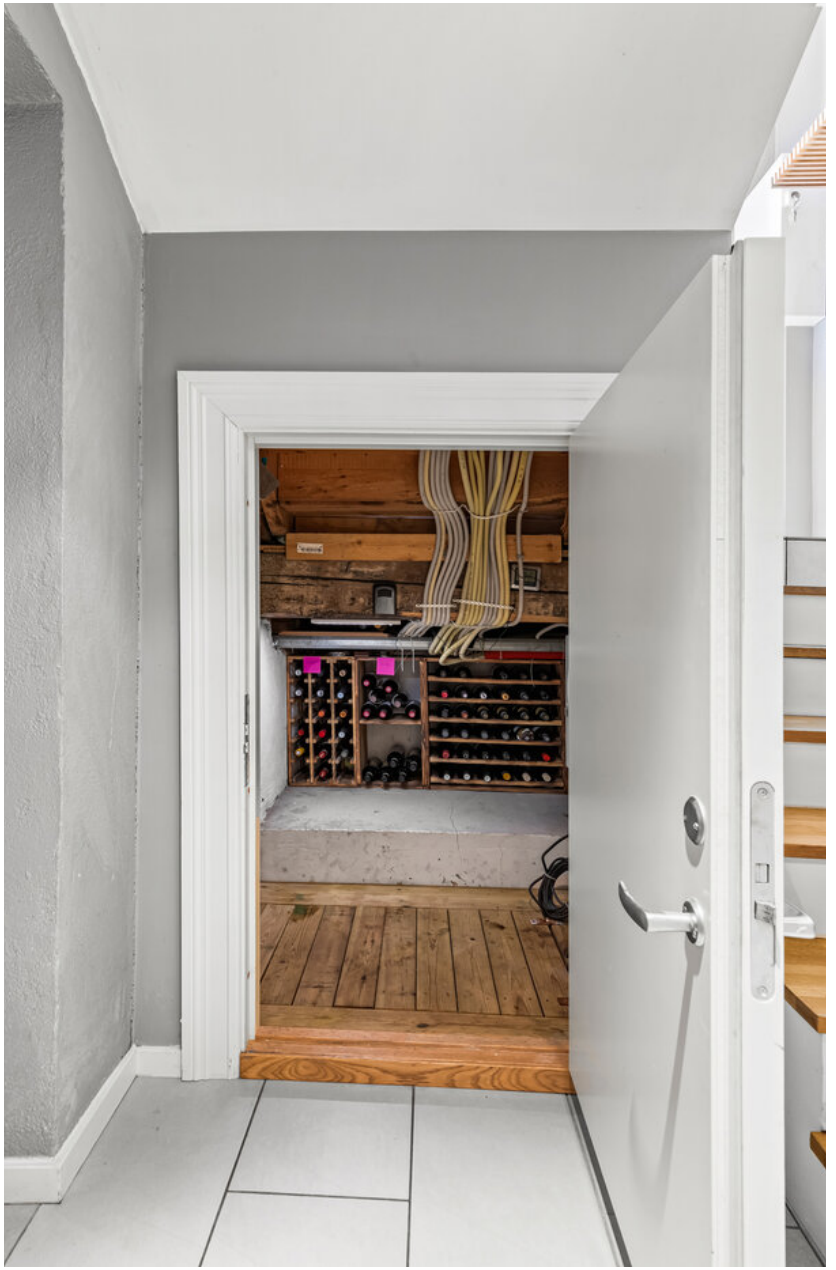
STATUS

TEGNINGSNUMMER
A40-3

DATO 17.11.2023

REV.





















Nærområdet


Grünerløkka skole
Dælenenga
Birkelunden
Joker
Dr.Dropin
Extra
Akerselva
Deli De Luca
Kiwi
Kubaparken
Godt Brød
Boligen
Parkteatret
Villa Paradiso
7-Eleven
Tim Wendelboe
Kaffebrenneriet
Buss
Sofienbergparken
Trikk
Olaf Ryes plass
AniCura
Nedre Foss Gård
Kiwi
Grünerhagen
Vinmonopolet







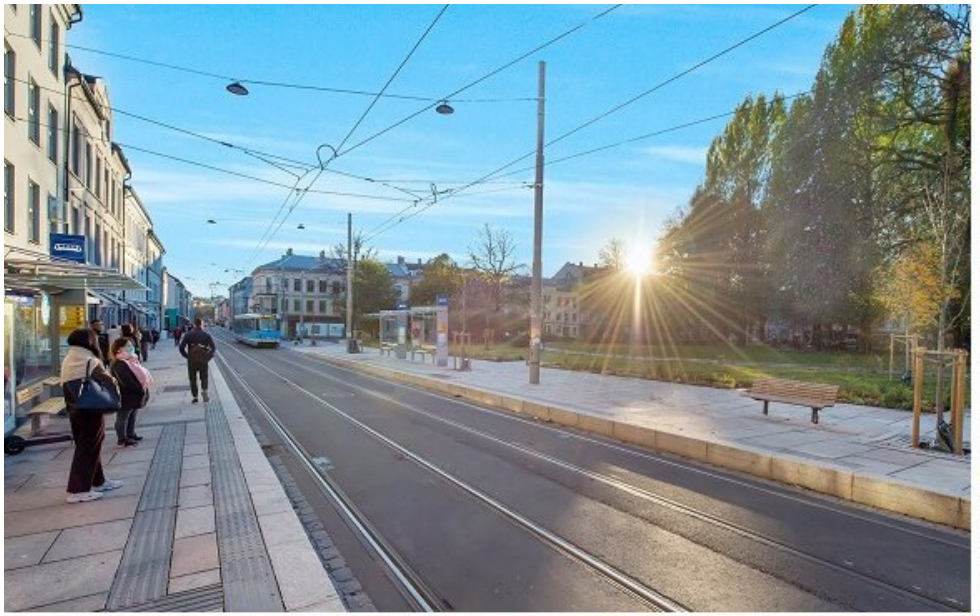



Bombay Cuisine
SATS
SATS


BJØRNES PARK SENTER




FOOD & BAR
theka
PARKTEATRET




Schous Bryggeri
ETABL. 1822


BAR BOCA
BIRKELUNDEN SPILLEKIOSK


Trondheimsveien
Südost
Asian Crossover
SØDOST

Informasjon

Toftes gate 47 D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0190/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Toftes gate 47 D (indre gård), 0552 OSLO
Gnr 228, bnr 543 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 28 i Toftesgate 47 Borettslaget, org.nr. 995943514

Selgere
Liv Eli Lundeby
Erik Lundeby

Kjøpesum og omkostninger
13 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 491 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 500 650,- (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.

Om boligen

Byggeår
1890

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 173 kvm
Totalt BRA: 173 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 44 kvm. Trapperom, Bad/vaskerom, Kjellerstue, Bod
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Hall m/trapp, Kjøkken
Total BRA: 52 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Trapperom, Bad/vaskerom, Toalettrom, 3 Soverom

Total BRA: 52 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Trapperom, 2 Loftsboder
Total BRA: 25 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er skråtak med lav himling på deler av loftet og i bod under trapp i kjelleren.

Ikke målbare arealer:
Boligens loft har et gulvareal (GUA) på 53 m², der 28 m² er ikke måleverdig areal (ALH).
Boligens kjeller har et gulvareal (GUA) på 47 m², der 3 m² er ikke måleverdig areal (ALH).

Innhold

Boligen strekker seg over fire plan og inneholder:
1.etasje: Inngangsparti/hall, stue/spisestue/kjøkken
2.etasje: Tre soverom, bad/vaskerom, toalettrom
Kjeller: Kjellerstue, bad/vaskerom, innvendig bod
Loft: To loftsboder.

I tillegg disponeres en kjellerbod på ca. 3,8 m² i nabobygget 47 C.

Boligen har en god intern beliggenhet, med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys og skaper en hyggelig atmosfære. Fra stuen i 1.etasje og et av soverommene i 2.etasje er det en fransk balkong. Kjellerstuen har egen inngang med adkomst til den hyggelige felles bakgården / inngangspartiet.

Standard

Vertikaldelt tomannsbolig, ombygget og bruksendret fra verksted til bolig i 2011. Boligen fremstår godt vedlikeholdt med en gjennomgående god standard. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Boligen rom for rom:
1.ETASJE
Entré:
Lyst og innbydende inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk av boligen.

Stue/spisestue:
Lys og luftig stue med gode møbleringsmuligheter. Rommet er i åpen løsning mot kjøkkenet, som sikrer god utnyttelse av arealet i bolig og skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Stuen/spisestuen har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. I stuen er det åpning til en fransk balkong, som er en praktisk og hyggelig luftemulighet om sommeren. Boligen er lyssatt av lysdesigner fra Expo Nova.

Kjøkken:
Boligen har et delikat og stilrent HTH-kjøkken. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass. Kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter, benkeplate av stein med underlimt vask og flislagt backsplash med Subway-tiles. Det er integrerte hvitevarer fra Miele som kjøleskap, fryseskap med isbit-dispenser, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, komfyr og bred induksjonstopp. Videre er kjøkkenet innredet med en praktisk Quooker-kran, som gir kokende vann rett i springen. Kjøkkenventilator

fra Miele med kullfilter.

2.ETASJE
Soverom:
Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning med tre soverom på hhv. 10,5 m^2, 9,5 m^2 og 9 m^2 i andre etasje. Alle soverommene er innredet med et garderobeskap, med ellers god plass til seng, nattbord, kommode e.l. Soverommene er malt i lyse og tidsriktige farger.

Bad/vaskerom:
Lyst og romslig bad/vaskerom med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet har innredning med to skålservanter, veggmontert toalett og dusj i enden med bred dusjssone og to sett med garnityr/regnfallsdusjer. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Badet har mekanisk avtrekk og luftespalte under dør.

Toalettrom:
Praktisk separat gjestetoalett. Flislagte gulv med varmekabler, servant og vegghengt toalett med innebygget sisterne.

KJELLER:
Kjellerstue:
Praktisk og hyggelig kjellerstue. Et perfekt sted der barna kan ha venner på besøk. Rommet har gode møbleringsmuligheter. Fra kjellerstuen er det utgang til en hyggelig bakgård/inngangspartiet. Klargjort for vann/avløp på veggen mot badet.

Bad/vaskerom:
Pent bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet har innredning med skålservant, veggmontert toalett og dusjhjørne regnfallsdusj og glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Avtrekksventil i vegg og luftespalte under dør.

Innvendig bod:
Innvendig bod under trappen med enkel tilgang til de tingene du vil ha lett tilgjengelig.

GENERELT:
Innvendige overflater:
Gulv: Parkett. Fliser i inngangspartiet og i kjelleretasjen.
Vegger: Malte plater og malt mur. Sprutplate ved koketopp og fliser over kjøkkenbenk
Tak: Malte plater. Downlights i trapperom.

VVS:
- Varmtvannsbereder i boligen går på borettslagets kurs (varmtvann inkl. i felleskostnadene).
- Det er montert pumpe for avløpsvann i kjeller (borettslagets ansvar).
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Boligen har mekanisk ventilasjon.

Elektriske anlegg:
- Sikringsskap i hall.
- Hovedsikring på 40 amperé.
- Overspenningsvern
- 19 kurser sikret med jordfeilautomater.
- Kursfortegnelse

Diverse:
- Røykvarslere i alle etasjer og brannslukningsapparat tilgjengelig.

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-Tek reparerte varmekabel på bad i kjeller. 2023

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Kjenner ikke detaljene i arbeidet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Badet ble renovert av selskapet som foretok ombyggingen. Sitter ikke på noe dokumentasjon.

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: Oslo murmesterbedrift, totalrenovasjon av tak, isolasjon, oppbygging av lufting, nye takplater mm. Utført 2024 i regi av borettslaget.

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har ført strøm fra felles hovedskap til varmtvannsbereder i leiligheten, tror det var i 2023. Elektriker gruppen, arbeider for oss: Våren 2021: Skifte defekt termostat Sommer 2021: Montere spotskinner i kjeller November 2022: Skifte defekt termostat, montere takspot i kjeller November 2023: Skifte takspotter på bad fra halogen til LED, skifte/installasjon dimmere. Vi har skiftet takspots på bad til LED.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Kjenner ikke til om dette er skjedd.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har endret avsats utenfor inngang til kjellerdør og etablert nytt sluk, arbeid i oppfølging av vanninntrenging i kjeller. Husker ikke firma, men var profesjonell aktør.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget var opprinnelig et snekkerverksted, som ble ombygd til boliger i 2009-10, i regi av et utbyggingsselskap som etter prosjektet opprettet dagens borettslag og solgte leilighetene. Bad i kjeller og kjellerstue var innredet da vi kjøpte leiligheten, men tiltakene var ikke omsøkt. Vi har søkt og fått godkjent ombyggingen.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Borettslaget er koblet til kommunalt anlegg.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2022, er beskrevet i en takstrapport borettslaget har innhentet i forbindelse med kartlegging av vedlikeholdsbehov i borettslaget. I rapporten fra takstmann Gaute Haug Eriksen står det at "Takstmennene har foretatt radonmåling av punkteri borettslaget. Verdiene lå godt innenfor godkjente variabler."

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Noe sprekk i fliser.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Det er lagt nytt tak på bygget og fasade er totalrehabilitert i 2024.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Utbedringer som er gjort på det elektriske anlegget er beskrevet over.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Noe nivåforskjell i kjellergulv som var der når vi kjøpte eiendommen. Borettslaget har etablert målepunkter som følges opp med tanke på å fange opp eventuelle setninger tidlig. Det er ikke registrert unormal bevegelse i perioden målingene har pågått.

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: Det har forekommet sukkermaur i kjeller. Bekjempet med spray og feller.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Vi ble forelagt tilstandsrapport da vi kjøpte boligen i 2019. Som nevnt over har borettslaget fått en tilstandsrapport på bygningene i 2022. Som følge av denne er det lagt nytt tak og fasade er rehabilitert.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er angitt i salgsdokumenter når vi kjøpte boligen. Vi vil be takstmann måle på nytt når tilstandsrapport utarbeides, siden vi etter den tid har fått godkjent kjeller til beboelse.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Det manglet ferdigattest da vi kjøpte boligen i 2019. Vi har brakt dette i orden.

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?
Ja. Beskriv: Oslo kommune er i ferd med å omregulere gaten utenfor. Dette omfatter blant annet at parkeringsplasser omgjøres til bredere fortau/sykkelvei.

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

Bygningssakkyndig

Nils Fosberg

Byggemåte

Frittliggende vertikaldelt tomannsbolig i indre gårdsrom over 2 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1890. Bygningen ble bruksendret og ombygget fra verksted til boliger i 2011. Grunnmur i naturstein/tegl. Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt. Pulttak i trekonstruksjon tekket med membran/folie el. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vinduer og dører:
- Det er malte trevinduer med 3-lags glass.
- Leiligheten har malt dobbelfløyet hovedytterdør med glassfelt fra 2006.
- 3 malte dobbelfløyede balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2011.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- 1 etasje: Fransk balkong på kjøkken/spisestue.
- Dobbelltfløyet balkongdør og brystning i stål.
- 2 etasje: Fransk balkong ett soverom.
- Dobbelltfløyet balkongdør og brystning i stål.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 19
TG2: 11
TG3: Ingen
TG IU: 3

Tilstandsgrad 2:
Innvendig > Innvendige trapper
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater vegger og himling
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Innvendige trapper - 2
Innvendig > Innvendige dører - 2
Tekniske installasjoner > Oppvarming
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater Gulv
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til NORIAN Eiendomsforvaltning.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 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

Det er sentralanlegg for varmt vann. Det er elektrisk oppvarming med panelovner i 2 etasje, og varmekabler i inngangsparti, kjeller og på begge bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 26.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 266,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 02.04.2025: kr. 8.266,- i mnd.

Fordelt på følgende måte:
Felleskostnader: kr. 7.466,-
Eiendomsskatt A-konto: kr. 600,-
Brebånd: kr. 200,-

Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann (bereder i leiligheten er koblet til felles strømanlegg), Obos Opennet Fiberlinje 1000 MB, vaktmester, renovasjon, kommunale avgifter, bygningsforsikring og poster knyttet til normal drift og vedlikehold av borettslaget.

Boligen har innløst all fellesgjeld gjennom IN-ordning.

Felleskostnadene vil trolig øke med kr 30,- pr leilighet i forbindelse med installering av Unloc smartlås på port/fellesdører som da kan åpnes med mobilen.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 8.266,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 26.000 kWh i året. Se punktet om energiforbruk for mer informasjon.
- Alarm. Boligen er i dag koblet opp med alarm fra Homely. kr. 199,- i mnd.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 832 539,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 475 056,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Toftesgate 47, ligger i Oslo kommune.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Planlagt vedlikehold / arbeider i borettslaget:
- Borettslaget skal installere vannmåler. Dette vil trolig komme på plass før sommeren.
- Det ligger i vedlikeholdsplanen at fasaden mot gaten skal vedlikeholdes om ca. 10 år.

Vedlikeholdshistorikk i borettslaget:
2024: Fasadevedlikehold
2022: Bygging av balkonger i bakgården. Trappeoppgangene pusset opp.
2020: Kjøpt brannslukningsapparater.
2019: Byttet inngangsdør, vask/rens av takrenner.
2017-2018: Skiftet enkelte vinduer, byttet batterier i brannsentral.
2016: Lagt varmekabler på terrasser

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Borettslagets totale lån og vilkår pr. 02.04.2025:
Långiver: Handelsbanken Lån - IN-ordning
Lånenummer: 8398.72.42682
Rest lånebeløp: 7 518 901,38
Innfrielsesdato: 01.06.2044
Gjeldende rente: 6,00%

Långiver: Handelsbanken Lån
Lånenummer: 8398.71.80881
Rest lånebeløp: 4 003 591,00
Innfrielsesdato: 28.02.2043
Gjeldende rente: 6,45%

Borettslaget er ikke medlem av en sikringsordning.

Boligen har innløst all fellesgjeld gjennom IN-ordning.
Betingelsene for de øvrige andelseierne er:
Fellesgjelden pr. 31.12.2024 kr. 836.298,- (etter informasjon gitt av forretningsfører 02.04.2025).

Fellesformue
Kr 89 920,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i borettslaget.

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

Øvrig dyrehold kan innvilges etter søknad til styret. Styret gir tillatelse i situasjoner hvor det foreligger gode grunner.
Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 83355508

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 796 kvm (Eiertomt)
Bakgård med sykkelparkering, sittegruppe og belysning.
Arealet/uteplass utenfor boligen er en del av borettslagets fellesareal.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Toftes gate 47 D. Boligen har en meget etterspurt og populær beliggenhet sentralt på Grünerløkka, i en rolig og skjermet indre gård midt mellom Birkelunden, Olaf Ryes plass og Sofienbergparken. Kubaparken og Grünerhagen ligger også kun noen få minutters gange unna. Her har du muligheten til å bo tilbaketrukket til, samtidig som det er sentralt med en rekke av byens fasiliteter rett utenfor døren.

Grünerløkka er en av de koseligste og stemningsfulle bydelene i Oslo og er kjent for sitt yrende folkeliv og grønne lunger. Grünerløkka har et stort utvalg av flotte restauranter, nisjeforretninger, markeder, kaféer og serveringssteder. Området var tidligere et arbeiderboligstrøk og består i hovedsak av leiegårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet. Fra slutten av 1990-tallet har "Løkka" utviklet seg til å bli en urban og trendy bydel, en av de mest populære i Oslo. Mange tilbud innen kultur og uteliv samt kort vei til sentrum. Thorvald Meyers gate og Markveien fungerer som områdets hovedgater. Langs Thorvald Meyers gate ligger flere kaffebarer, kaféer, kiosker, restauranter og butikker. Alt av

fasiliteter i umiddelbar nærhet.

Nærmeste dagligvarebutikker er Coop Extra i Thorvald Meyers gate og Kiwi Markveien samt søndagsåpen Joker ved Birkelunden og Bunnpris i Millskvartalet. En kort spasertur unna ligger Ringnes Park med blant annet Ringen Kino, Sats treningssenter og Meny dagligvarebutikk. Noen trikkestopp lenger opp finner man Storo Storsenter med gode shoppingmuligheter og en rekke spennende butikker.

Populære rekreasjonsområder som Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes plass, Botanisk hage, Cubaparken og Akerselva ligger alle innenfor gangavstand. Parkene er svært populære og benyttes blant annet til grilling og soling om sommeren. Borettslaget har pent opparbeidede gårdsrom med belegningsstein og beplantning i krukker. Akerselva er like ved, og her går det hyggelig tursti langs elvekanten, fra sentrum i sør til Maridalen/Nordmarka i nord. Her er det mange turmuligheter, både på vinter- og sommerstid. For de treningsglade finner man SATS og EVO i umiddelbar nærhet.

Godt tilbud av offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet. Trikken går på dagtid hvert 5. minutt fra Olaf Ryes plass mot sentrum og Storo (nr. 15, 12 og 18). Trikken tar deg til bl.a Jernbanetorget som har både T-bane og tog. Busstilbudet inkluderer blant annet rute 30 via sentrum til Huk/Bygdøy og rute 21 via St. Hanshaugen og Bislett, til Frogner og Tjuvholmen, i den andre retning går buss 21 mot Helsfyr. Fra Trondheimsveien går også buss nr. 31 og buss til Lillestrøm. Flybuss utenfor Ringnes park i Sannergata.

Flere av byens mest populære spisesteder og kaféer ligger på Grünerløkka, blant annet Südøst, Delicatessen, Mucho Mas, Munchies, Godt brød, Smoothie Exchange, Vespa, Eldhuset og Villa Paradiso. Flere med hyggelig uteservering om sommeren. I tillegg er det flere take away restauranter i området.

Grünerløkka er i dag kjent for sitt kulturliv. Kulturscener som Blå, Parkteatret preger bydelens kulturliv. Det er dessuten kort vei til Ringen Kino på øvre del av Grünerløkka.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest fra byggeår, men ekspedisjonsdokument for våningshus. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert 11.08.1897, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 ferdigattest for bruksendring fra verksted til bolig, datert 26.06.2023.
Det foreligger også ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, datert 03.07.2023.

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

Eiendommen er regulert til boligformål etter S-2255, datert 28.07.1977. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Toftes gate 45 D-F - Påbygg og bruksendring av bakbygning til tre boliger - Tillatelsen er bortfalt - Tidligere adresse: Toftes gate 45 C
Saksnummer: 201712940 - Byggesak
Mottatt sak: 28.08.2017
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Thorvald Meyers gate 40 A - Bruksendring av næringslokale til bolig - Fasadeendring
Saksnummer 202316320 - Byggesak
Mottatt sak 06.11.2023
Status Igangsettingstillatelse gitt

Thorvald Meyers gate 44 A - Bruksendring fra bolig til servering
Saksnummer: 202458637 - Byggesak
Mottatt sak: 31.07.2024
Status: Tillatelse gitt

Markveien 30 A og B - Oppføring av seks balkonger
Saksnummer: 202552324 - Byggesak
Mottatt sak: 14.03.2025
Status: Mottatt søknad

Rathkes gate - Midlertidig plassering av konteinerrigg - UngBox
Saksnummer: 202458657 - Byggesak
Mottatt sak: 02.08.2024
Status: Tillatelse gitt

Falsens gate 21 - Oppføring av Dælenenga flerbrukshall - Tidligere brukt adresse: Seilduksgata 30
Saksnummer: 202018113 - Byggesak
Mottatt sak: 13.11.2020
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Pågående plansaker i området:
Toftes gate, tilrettelegging for sykkel - planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202308348 - Reguleringssak
Mottatt sak: 26.05.2023

Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Dialogfase - Gateopprustning
Saksnummer: 202209792 - Reguleringssak
Mottatt sak: 28.06.2022

Vogts gate - Toftes gate - Bestilling av oppstartsmøte - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer: 202315257 - Reguleringssak
Mottatt sak: 16.10.2023

Dælenenggata ved 37-39 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 201901778 - Reguleringssak
Mottatt sak: 01.02.2019

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/543:
18.06.1895 - Dokumentnr: 993000 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

22.09.1948 - Dokumentnr: 410486 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lakkerings-
verksted m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

24.12.2004 - Dokumentnr: 89340 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:480
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om parkering

21.01.2005 - Dokumentnr: 4410 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaverne.
Rettighetshavere: Bjørn Erik Indahl og Kjell Kristoffersen.
Bestemmelse om garasje/parkering

03.05.1877 - Dokumentnr: 900046 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA THORVALD MEYERSGT 38B - UTGÅTT

11.01.1991 - Dokumentnr: 2053 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:540
Rett til atkomst,vedlikeh.,plikt til utbedr. etter komm.krav
(30 år). Fl.-best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo
kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging .

21.05.2001 - Dokumentnr: 27778 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/direktøren for Bolig- og eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2002 - Dokumentnr: 32912 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse av gårdsrom
Bestemmelse om plikt til å utbedre eiend. i samsvar med
kommunale krav til utbedringsstandard
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved
direktøren for Bolig- og eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,9 % av salgssum (min. kr. 45 000,-) - estimert til kr. 121 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Tillegg for Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (veil. kr 19.900,-) kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger inkl.) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 40 834,-

Samlet skal selger betale kr. 233 424,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2025

Megler

Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b, 0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Toftes gate 47 D

Toftes gate 47D

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 198 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

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

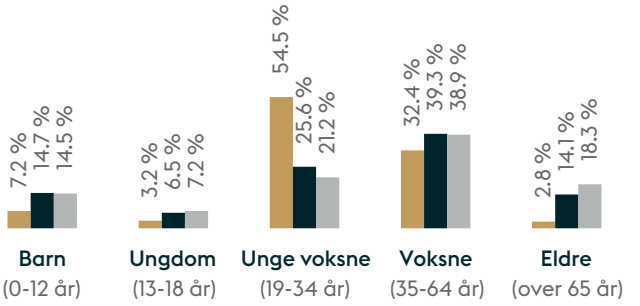
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

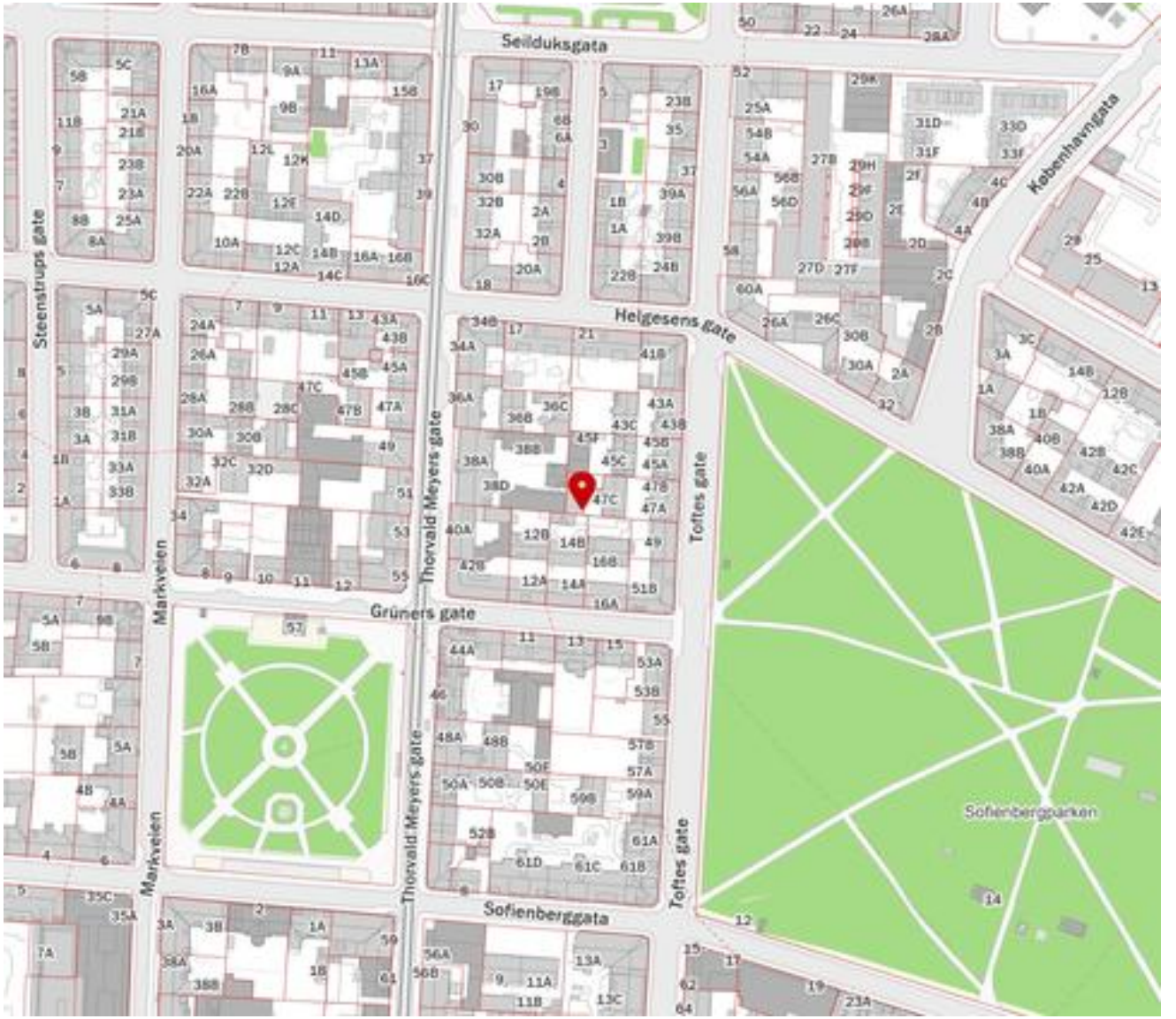
«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

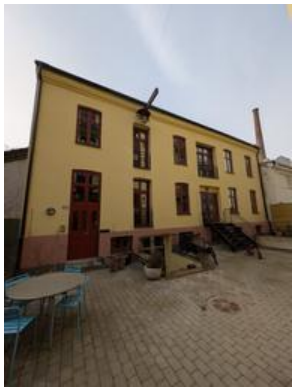


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Toftes gate 47D, 0552
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 543
Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 **Rapportdato:** 07.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13743-1722 **Referansenummer:** LS7526

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS **Vår ref:**

FOSBERG TAKST & BYGG AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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

Nils Fosberg
Uavhengig Takstingeniør
nils@fosbergtakstogbygg.no
906 58 222

Toftes gate 47D, 0552
Gnr 228 - Bnr 543
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Toftes gate 47D, 0552
Gnr 228 - Bnr 543
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig som er en del av Borettslaget Toftesgate 47 på Grünerløkka. Borettslaget består av 30 boenheter og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.

Boligen ligger i indre gårdsrom og består av kjeller, 1- og 2 etasje samt loft. Det er egen inngang i gårdsrommet.
Kjeller- trapperom, bad, kjellerstue og bod.
1 etasje- trapperom med inngangsparti og kjøkken med spiseplass.
2 etasje- trapperom, bad/vask, toalettrom og 3 soverom
Loft- trapperom og 2 boder.

Boligen ble etablert i 2011 og holder god bruksstandard i forhold til alder.
Kjøkken er fra 2017 og har påkostet innredning og hvitevarer av anerkjente merker.
Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

TGUI: Bygning generelt | Andre innvendige forhold | Andre VVS-installasjoner |
TG 2: Innvendige overflater | Etasjeskiller | Trapper | Innvendige dør | Bad 2- vegger og gulv | Bad kjeller- vegger og gulv | Kjøkken- avtrekk | Oppvarming.
TG 3: Ingen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Frittliggende vertikaldelt tomannsbolig i indre gårdsrom over 2 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1890. Bygningen ble bruksendret og ombygget fra verksted til boliger i 2011.
Grunnmur i naturstein/tegl.
Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt.
Pulttak i trekonstruksjon tekket med membran/folie el.

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.
Leiligheten har malt dobbelfløyet hovedytterdør med glassfelt fra 2006.
3 malte dobbelfløyede balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2011.

1 etasje
Fransk balkong på kjøkken/spisestue.
Dobbeltfløyet balkongdør og brystning i stål.

2 etasje
Fransk balkong ett soverom.
Dobbeltfløyet balkongdør og brystning i stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv med parkett. Fliser i inngangspartiet og i kjelleretasjen.
Veggene har malte plater og malt mur. Sprutplate ved koketopp og fliser over kjøkkenbenk
Himling med malte plater. Downlights i trapperom.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke i kjeller.
Til kjelleren er det malt tretrapp.
Boligen har malt tretrapp fra 1 etasje til loft.

Loft: Malte glatte dører. Ståldør med dørpumpe til stor bod.
Lav dør til en bod.
Øvrig: Malte 4-speils fyllingsdører.

Porttelefon/Fibernett
Alarm montert.
Diverse takmontert belysning.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom- 2 etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon foreligger.
Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.
Gulvet er flislagt med nedsenket gulv med naturstein i dusjsonen.
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er plastsluk med klemring og banemembran som tettesjikt.
Badet har innredning med 2 skålservanter, veggmontert toalett og dusj i enden med bred dusjssone og 2 sett med garnityr/regnfallsdusjer.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.
Veggmontert skap.
Det er mekanisk avtrekk og luftespalte under dør.

Bad/vaskerom- kjeller
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon foreligger.
Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.
Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone med naturstein. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er plastsluk med klemring og banemembran som tettesjikt.
Badet har innredning med skålservant, veggmontert toalett og dusjhjørne regnfallsdusj og glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Avtrekksventil i vegg og luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein med underlimt vaskekum i rustfritt stål.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap med isbit-dispenser, oppvaskmaskin, microbølgeovn, kaffemaskin, komfyr og induksjonstopp.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
I vaskekum er det integrert vannkoker med separat kran.
Det er plassbygget benk med sitteplasser og oppbevaring i forbindelse med kjøkkenet.

SPESIALROM Gå til side

Kjeller-
Separat toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Vegger med

Toftes gate 47D, 0552
Gnr 228 - Bnr 543
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

fliser og himling med plater
Det er veggmontert wc og servant med innredning.
Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på begge bad.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er montert pumpe montert for avløpsvann i kjeller.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er elektrisk oppvarming med panelovner i 2 etasje, og varmekabler i inngangsparti, kjeller og på begge bad.

Sikringsskap i hall.
Hovedsikring på 40 amperé.
Overspenningsvern
19 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse
Røykvarslere i alle etasjer og brannslukningsapparat tilgjengelig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

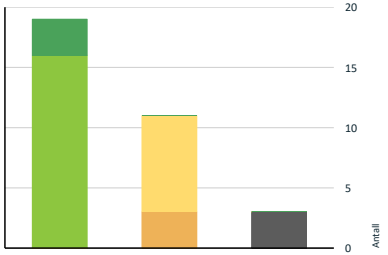
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Toftes gate 47D, 0552
Gnr 228 - Bnr 543
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

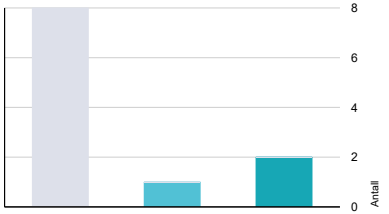
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold.
Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.
Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert.
I henhold til Norsk Takst retningslinjer er tilstanden til felles bygningsdeler ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Toftes gate 47D, 0552
Gnr 228 - Bnr 543
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1890

Kommentar
Bygget ble bruksendret og renovert i 2011

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

Bygning generelt

Frittliggende bygg i indre gårdsrom over 2 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1890. Bygningen ble bruksendret og ombygget fra verksted til boliger i 2011.
Grunnmur i naturstein/tegl.
Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt.
Pulttak i trekonstruksjon tekket med membran/folie el.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vinduer

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Leiligheten har malt dobbelfløyet hovedytterdør med glassfelt fra 2006.
3 malte dobbelfløyede balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2011.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 etasje
Fransk balkong på kjøkken/spisestue.
Dobbelltfløyet balkongdør og brystning i stål.

2 etasje
Fransk balkong ett soverom.
Dobbelltfløyet balkongdør og brystning i stål.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv med parkett. Fliser i inngangspartiet og i kjelleretasjen.
Veggene har malte plater og malt mur. Sprutplate ved koketopp og fliser over kjøkkenbenk
Himling med malte plater. Downlights i trapperom.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er høydeforskjell på parketten i overgangen trapperom og kjøkken. (bilde)
Skade på vegg i kjeller ved balkongdør. (bilde)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.
Avvikene er av estetisk karakter og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjeller-
1 etasje- kjøkken 20mm
2 etasje- soverom 17-25mm

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Toftes gate 47D, 0552
Gnr 228 - Bnr 543
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Til kjelleren er det malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er krav til håndløper på begge sider i trappeløp.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige trapper - 2

Boligen har malt tretrapp fra 1 etasje til loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen har en del bruksslitasje med merker og sår i overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for overflatebehandling av trappen om den skal få TG1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Loft: Malte glatte dører. Ståldør med dørpumpe til stor bod.
Lav dør til en bod.
Øvrig: Malte 4-speils fyllingsdører.

Innvendige dører - 2

Malt fyllingsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til toalettrom har noen merker/sår i overflaten samt litt fuktsvelling nederst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren må skiftes ut for å få TG1.
Den er fungerende og det er ikke umiddelbart behov for utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Porttelefon/Fibernett
Alarm montert.
Diverse takmontert belysning.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekk i veggflisene ved toalettet (bilde).
I dusjsonen er det sptekker i flere veggfliser langs gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

Flisene bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt med nedsenket gulv med naturstein i dusjsonen. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ujevnt fall i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk med klemring og banemembran som tettesjikt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har innredning med 2 skålservanter, veggmontert toalett og dusj i enden med bred dusjssone og 2 sett med garnityr/regnfallsdusjer. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Veggmontert skap.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk og luftespalte under dør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%. Dette anses som tørt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er stedvis bom under veggflisene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Badet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone med naturstein. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er en flis som enten er løs eller med bom mellom dør og dusjen. Fall i dusjsonen er ikke tilfredsstillende. Vanntest viser at sluket ikke er på laveste punkt, det samler seg vann i hjørnene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Andre tiltak:

Flisen som antas er løs bør skiftes ut.
Fallforholdene i dusjsonen bør utbedres da vann blir liggende i hjørnene. Liggende vann bidrar til økt luftfuktighet i rommet og skader innredninger over tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk med klemring og banemembran som tettesjikt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Toftes gate 47D, 0552
Gnr 228 - Bnr 543
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har innredning med skålservant, veggmontert toalett og dusjhjørne regnfallsdusj og glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekksventil i vegg og luftespalte under dør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%. Dette anses som tørt.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein med underlimt vaskekum i rustfritt stål.
Det er integrert kjøleskap, fryseskap med isbit-dispenser, oppvaskmaskin, microbølgeovn, kaffemaskin, komfyr og induksjonstopp.
I vaskekum er det integrert vannkoker med separat kran.
Det er plassbygget benk med sitteplasser og oppbevaring i forbindelse med kjøkkenet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det er krav til en form for mekanisk avtrekk fra kokesone på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Separat toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Vegger med fliser og himling med plater
Det er veggmontert wc og servant med innredning.
Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på begge bad.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG IU **Andre VVS-installasjoner**

Det er montert pumpe montert for avløpsvann i kjeller.
Pumpen er montert i borettslagets regi og ligger under deres ansvar.
Tilstand er derfor ikke vurdert.

TG 1 **Varmtvannstank**

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 **Oppvarming**

Det er elektrisk oppvarming med panelovner i 2 etasje, og varmekabler i inngangsparti, kjeller og på begge bad.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det benyttes frittstående ovn i 1 etasje. Det er krav til fastmonterte varmekilder i alle oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må monteres panelovn el. i 1 etasje i kjøkkendelen.
Eier har disse tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap i hall.
Hovedsikring på 40 amperé.
Overspenningsvern
19 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse

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.
   2011

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

   Det foreligger 6 samsvarserklæringer fra perioden 2017-2025.

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?
    Nei



TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere i alle etasjer og brannslukningsapparat tilgjengelig.

Toftes gate 47D, 0552
Gnr 228 - Bnr 543
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslukningsapparat fra 2018

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

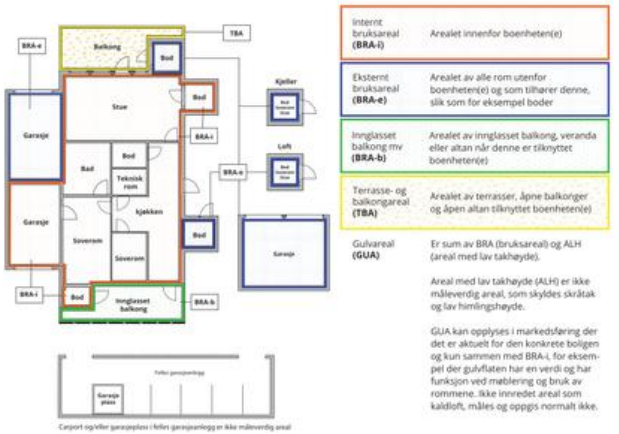
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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.

Toftes gate 47D, 0552
Gnr 228 - Bnr 543
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

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	25			25		28	53
2 Etasje	52			52			52
1 Etasje	52			52			52
Kjeller	44			44		3	47
SUM	**173**					**31**	**204**
SUM BRA	**173**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, 2 Boder		
2 Etasje	Trapperom, Bad/vaskerom 2, Toalettrom, 3 Soverom		
1 Etasje	Hall m/trapp, Kjøkken		
Kjeller	Trapperom, Bad/vaskerom, Kjellerstue, Bod		

Kommentar

Det er skråtak med lav himling på deler av loftet og i bod under trapp i kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023: M-Tek reparerte varmekabel på bad i kjeller. Skifte takspotter på bad fra halogen til LED, skifte/installasjon dimmere. Borettslaget har ført strøm fra felles hovedskap til varmtvannsbereder i leiligheten.
2022: Skifte defekt termostat, montere takspot i kjeller
2021: Skifte defekt termostat. Montert spotskinner

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	151	21

Kommentar

Tomannsbolig — Loftsboder og bod under trapp i kjeller utgjør arealet for S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Nils Fosberg	Takstingeniør
	Erik Lundeby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	543		0	795.6 m²	Statens Kartverk	Eiet

Adresse
Toftes gate 47D

Hjemmelshaver
Toftesgate 47 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Borettslaget Toftesgate 47	995943514		NORIAN Regnskap AS	Erik Lundeby og Liv Eli Halsa Lundeby

Toftes gate 47D, 0552
Gnr 228 - Bnr 543
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	
28	89 920	*31.12.2024*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet sentralt på Grünerløkka.
Det er sentrumsnært område med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Stort utvalg av servicetjenester som butikker, spisesteder etc i området.

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig vei til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Eiet fellestomt på 796 m².
Bakgård med sykkelparkering, sittegruppe og belysning.
Arealet/uteplass utenfor boligen er en del av borettslagets fellesareal.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	83355508			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2025	Eiers opplysninger	Gjennomgått	8	Nei
Bruksendring	26.06.2023	Ferdigattest	Gjennomgått	2	Nei
Statens Kartverk	03.04.2025	Tomteforhold	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	03.04.2025	Hjemmelsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	02.04.2025	Økonomiske opplysninger	Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	01.12.2009	Byggemeldte tegninger	Gjennomgått	2	Nei
Årsberetning	29.04.2024	Forhold i borettslaget	Gjennomgått	26	Nei
Samsvarserklæringer		Det foreligger 6 samsvarserklæringer fra perioden 2017-2025 for arbeider på el-anlegget	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.04.2025	
2	07.04.2025	

Toftes gate 47D, 0552
Gnr 228 - Bnr 543
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

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 retninglinjer 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannteknisk 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.

Toftes gate 47D, 0552
Gnr 228 - Bnr 543
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/LS7526

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

Lundeby, Liv Eli Halsa	9578-5999-4-909213	2025-03-20 18:06:53
Lundeby, Erik	9578-5999-4-1198734	2025-03-20 11:37:12

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
20. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0190/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Toftes gate 47 D, 0552 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Erik Lundeby, Liv Eli Lundeby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. januar 2020

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: 83355508
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-Tek reparerte varmekabel på bad i kjeller. 2023

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke detaljene i arbeidet.

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

Eventuell kommentar: Badet ble renovert av selskapet som foretok ombyggingen. Sitter ikke på noe dokumentasjon.

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: Oslo murmesterbedrift, totalrenovasjon av tak, isolasjon, oppbygging av lufting, nye takplater mm. Utført 2024 i regi av borettslaget.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om det er gjort.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har ført strøm fra felles hovedskap til varmtvannsbereder i leiligheten, tror det var i 2023. Elektriker gruppen, arbeider for oss: Våren 2021: Skifte defekt termostat Sommer 2021: Montere spotskinner i kjeller November 2022: Skifte defekt termostat, montere takspot i kjeller November 2023: Skifte takspotter på bad fra halogen til LED, skifte/installasjon dimmere. Vi har skiftet takspots på bad til LED.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til om dette er skjedd.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har endret avsats utenfor inngang til kjellerdør og etablert nytt sluk, arbeid i oppfølging av vanninntrenging i kjeller. Husker ikke firma, men var profesjonell aktør.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget var opprinnelig et snekkerverksted, som ble ombygd til boliger i 2009-10, i regi av et utbyggingsselskap som etter prosjektet opprettet dagens borettslag og solgte leilighetene. Bad i kjeller og kjellerstue var innredet da vi kjøpte leiligheten, men tiltakene var ikke omsøkt. Vi har søkt og fått godkjent ombyggingen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget er koblet til kommunalt anlegg.

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

Nei

Eventuell kommentar: Er ikke kjent med om ventilasjon er kontrollert, de andre typene installasjoner har vi ikke.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2022, er beskrevet i en takstrapport borettslaget har innhentet i forbindelse med kartlegging av vedlikeholdsbehov i borettslaget. I rapporten fra takstmann Gaute Haug Eriksen står det at "Takstmennene har foretatt radonmåling av punkteri borettslaget. Verdiene lå godt innenfor godkjente variabler."

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noe sprekk i fliser.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke ildsted i boligen.

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: Kjenner ikke til dreneringen. Bygget er borettslagets område.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er lagt nytt tak på bygget og fasade er totalrehabilitert i 2024.

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

Ja

Beskriv: Utbedringer som er gjort på det elektriske anlegget er beskrevet over.

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

Ja

Beskriv: Noe nivåforskjell i kjellergulv som var der når vi kjøpte eiendommen. Borettslaget har etablert målepunkter som følges opp med tanke på å fange opp eventuelle setninger tidlig. Det er ikke registrert unormal bevegelse i perioden målingene har pågått.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har forekommet sukkermaur i kjeller. Bekjempet med spray og feller.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Vi ble forelagt tilstandsrapport da vi kjøpte boligen i 2019. Som nevnt over har borettslaget fått en tilstandsrapport på bygningene i 2022. Som følge av denne er det lagt nytt tak og fasade er rehabilitert.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er angitt i salgsdokumenter når vi kjøpte boligen. Vi vil be takstmann måle på nytt når tilstandsrapport utarbeides, siden vi etter den tid har fått godkjent kjeller til beboelse.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det manglet ferdigattest da vi kjøpte boligen i 2019. Vi har brakt dette i orden.

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?

Ja

Beskriv: Oslo kommune er i ferd med å omregulere gaten utenfor. Dette omfatter blant annet at parkeringsplasser omgjøres til bredere fortau/sykkelvei.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0190/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lundeby, Erik	2025-03-20	Lundeby, Liv Eli Halsa	2025-03-20

Identifikasjon: bankID Lundeby, Erik

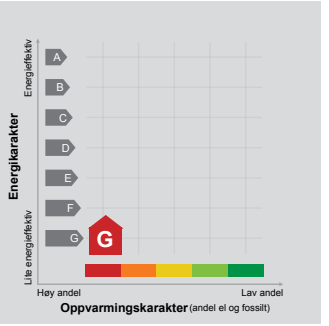
Identifikasjon: bankID Lundeby, Liv Eli Halsa

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Toftes gate 47D
Postnummer	0552
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	543
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80578385
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-106079
Dato	11.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1880
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	173
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

NORIAN

P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33B
0258OSLO

Deres ref.: 14-0190/25
Vår ref.: 157-1-28/8730
Dato: 02.04.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

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

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Borettslaget Toftesgate 47**
Organisasjonsnummer:	995943514
Gårds- og bruksnummer:	228 / 543
Seksjons-/andelsnummer:	28
Adresse:	Toftes gate 47 D, 0552 OSLO
Eier/medeier:	Lundeby, Erik Lundeby, Liv Eli

NORIAN

FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt A-konto	600,00
Brebånd	200,00
Felleskostnader	7 466,00
Totale felleskostnader per måned:	**kr. 8 266,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 836 298**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 89 920

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken Lån - IN-ordning
Lånenummer:	8398.72.42682
Rest lånebeløp:	7 518 901,38
Innfrielsesdato:	01.06.2044
Gjeldende rente:	6,00%
Långiver:	Handelsbanken Lån
Lånenummer:	8398.71.80881
Rest lånebeløp:	4 003 591,00
Innfrielsesdato:	28.02.2043
Gjeldende rente:	6,45%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Borettslaget har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Borettslaget har ikke bestemmelse om styregodkjenning.
Utleie:	Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for

NORIAN

	utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til NORIAN Eiendomsforvaltning.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 83355508
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene og/eller vedtektene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser.
Internett/TV:	Borettslaget har inngått kollektiv avtale om Internett med OBOS Opennet. Hastigheten er ca 1000MB . Har du spørsmål så kontakt med OBOS telefon 21016150 eller via e-post post@opennet.no
Oppvarming:	Borettslaget har ikke felles oppvarming/varmtvann.
Sikringsordning:	Borettslaget er ikke medlem av en sikringsordning.
Vedlikeholdshistorikk:	Vedlikeholdshistorikk: 2024: Fasadevedlikehold 2022: Bygging av balkonger i bakgården. Trappeoppgangene pusset opp. 2020: Kjøpt brannslukningsapparater. 2019: Byttet inngangsdør, vask/rens av takrenner. 2018: 2017: Skiftet vinduer, byttet batterier i brannsentral, kjpt redbubgskuberm. 2016: Lagt varmekabler på terasser.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres via styret.
Skilt:	Postkasseskilt kan bestilles ved å kontakte styret. Endring av navn på ringeklokketablå kan bestilles ved å ta kontakt med styret.
Hjemmeside:	Sameiet har ikke egen hjemmeside.
Øvrig informasjon:	Det foreligger uenighet rundt eksklusiv rett til eksklusiv bruksrett av fellesarealene utenfor de to townhousene. Styret er i prosess med å avklare saken, og det anbefales at megler tar kontakt med styret for mer informasjon. Borettslaget skal innstallert vannmåler på hovedinntaket i 2023

NORIAN

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 02.04.2025:	kr. 11 391,40

NORIAN

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

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

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Erik Lundeby
Epost:	toftesgt47@outlook.com

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

NORIAN

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	**Bestilles og leveres via Infoland**
2. Forkjøpsrett	**Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares**
3. Eierskiftemelding	**Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper**
4. Styregodkjenning	**Følges opp av forretningsfører og sendes megler**
5. Ny eierskiftemelding	**Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer**
6. Eierskifte	**Gjennomføres i forretningsførers system**
7. Felleskostnader	**Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)**
8. Eierskiftegebyr	**Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig**
9. Restansesjekk	**Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret**
10. Oppgjør	**Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes**

NORIAN

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

NORIAN
a part of ECIT

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

BORETTSLAGET TOFTESGATE 47

MANDAG 29. APRIL 2024
KL. 18-20

STED:
GRUNERLØKKA SKOLE

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*

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

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

ÅRETS MØTE

Styret har besluttet at årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt. Styret oppfordrer alle beboere til å følge møtereglene, og ber om forståelse for de tiltak som er iverksatt for å følge myndighetenes regler og anbefalinger.

Vel møtt!

NORIAN
a part of ECIT

Til eiere i Borettslaget Toftesgate 47

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Møtedato: 29.04.2024
Tidspunkt: 18-20
Sted: GRUNERLØKKA SKOLE

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Sebastian Westlund.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Sebastian Westlund.
Protokollvitne foreslås i møtet.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023
Styrets årsrapport for 2023 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2024
Styrets budsjett for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til etterretning.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Styret foreslår en godtgjørelse på kr 100 000 for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

Styrehonoraret er på samme nivå som i perioden 2022-2023.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Erik Lundeby	På valg: 1 år
Styremedlem	Jonas Rand Haukeland	På valg: 1 år
Styremedlem	Katrine Støa	På valg: 1 år
Styremedlem	Mari Vatn	På valg: 1 år
Varamedlem	Tina Johanne Weyer	På valg: 1 år

Kandidater til styreverv:

Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Erik Lundeby stiller til valg som styreleder for ett år.

Det skal velges 2-4 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Jonas Rand Haukeland stiller til valg som styremedlem for ett år.
Katrine Støa stiller til valg som styremedlem for ett år.
Mari Vatn stiller til valg som styremedlem for ett år.

Det skal velges 1-2 varamedlemmer. Det er foreløpig ingen innmeldte kandidater.

Kandidater til valgkomite:
Det skal velges 1-2 medlemmer til valgkomiteen.
Følgende kandidat(er) foreslås til vervet:
Christoffer Nergård stiller til valg til valgkomiteen for ett år.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Unloc appbasert adgangskontrollsystem

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret foreslår at borettslaget inngår avtale om Unloc appbasert adgangskontroll.

Unloc er en appløsning som kan styre låser på port og oppgangsdører. Styret kan tildele digitale nøkler ved hjelp av appen. Den enkelte beboer kan også tildele midlertidige nøkler til for eksempel håndverkere. Hvem som til enhver tid har adgang til gården blir logget, slik at det kan være tilgjengelig for eksempel som grunnlag for en politietterforskning.

NORIAN a part of ECIT

Unloc er et supplerende system, og man kan fortsatt velge å bruke nøkkel hvis man ønsker det. Det vil også være mulig for den enkelte beboer å montere digital lås på egen inngangsdør, som da også kan åpnes med appen.

Generalforsamlingen har tidligere bestemt at det ikke skal være adgang til å bruke kode på låsen, fordi det med dette systemet ikke er mulig å ha kontroll med hvem som får tilgang til koden. Ettersom Unloc gir hver bruker en unik digital nøkkel, gir dette systemet minst like stor grad av trygghet som en fysisk nøkkel.

Unloc-systemet har en basis lisenskostnad på 2.400 kr pr år, i tillegg til 30 kr pr leilighet pr mnd. Installasjon av systemet på port og oppgangsdører vil koste anslagsvis kr. 20.000,- Dersom det inngås avtale om Unloc, vil styret innhente tilbud på digitale leilighetslåser som kan installeres samtidig. For de som allerede har dette, kan det installeres en modul for åpning med app.

Styrets forslag til vedtak:
Borettslaget anskaffer digital, appbasert adgangskontroll (Unloc).

7.2. Vaskekjeller

Forslagsstiller: Andel 10 og 11

Forslagsstillers saksfremstilling:
Kapasiteten i vaskekjelleren er for liten da det nå er mange flere leiligheter som deler på en vaskemaskin og færre velger å ha egen vaskemaskin i leiligheten. Tidligere har vi operert med fire timer, tre ganger i uka per leilighet fordelt på seks andeler som ikke har mulighet for egen vaskemaskin uten at det har vært noe problem. Med flere leiligheter ekstra som fast bruker vaskemaskinen går det ikke opp lenger.

Forslagsstillers forslag til vedtak (forslag A):
- Vedtektsfeste bruksrett for enhetene som ikke har opplegg for vaskemaskin; 01, 02, 09, 10, 11, og 12.
- Andre andeler kan kun benytte seg av vaskekjeller i nødstilfeller og da kun for en avtalt periode (mens de venter på at ny vaskemaskin skal bli installert)

Styrets innstilling:
Styret vurderer det slik at det er rimelig at leiligheter som ikke har opplegg for vaskemaskin prioriteres for bruk av fellesvaskeriet. Som forslagsstillerne foreslår kan imidlertid vaskeriet være et tilbud for andre beboere som i en kortere periode ikke har vaskemaskin fordi den for eksempel er til reparasjon eller utskifting.

Samtidig dekkes kostnadene til vaskeriet av alle beboere, og det er vanskelig å si at de dermed ikke skal kunne ha adgang. Styret foreslår derfor at muligheten til å reservere vasketid på forhånd forbeholdes beboerne i de foreslåtte leilighetene, mens alle leiligheter gis adgang til å benytte vaskeriet dersom det er ledige tidspunkter samme dag.

Styrets forslag til vedtak (forslag B):
I vedtektenes kapittel 4-1 Boretten tilføyes et nytt punkt (6):
«Fellesvaskeriet kan reserveres for bruk dagen før eller tidligere av andel 01, 02, 09, 10, 11, og 12. Andre leiligheter kan kun reservere tid som er ledig samme dag. Dersom det er særskilte tidsbegrensede behov kan styret gi andre leiligheter utvidet reservasjonsadgang for inntil 3 uker.»

7.3. Trygt miljø i borettslaget

Forslagsstiller: Andel 21

Forslagsstillers saksfremstilling:
I august i fjor ble hoveddøren til C-oppgangen utsatt for skadeverk. Styret oppga at forholdet ville bli anmeldt med mindre vedkommende meldte seg. Vedkommende (ikke andelseier) meldte seg og betalte utbedringskostnaden.

Det er ønskelig at GF diskuterer hva som kan gjøres for å skape et trygt miljø i borettslaget. Hvis skaden anmeldes kan dette i fremtiden hjelpe andre.

Forslagsstillers forslag til vedtak (forslag A):
BRL anmelder skadeverket på C-døren

Styrets innstilling:
Som det fremgår av forslagsstillers saksfremstilling, oppfordret styret den ansvarlige til å melde seg, da forholdet ellers ville blitt anmeldt. Da styret raskt fikk beskjed om at den ansvarlige ville gjøre opp for seg, besluttet styret at saken skulle løses på denne måten.

Styret er blitt oppfordret til å anmelde saken, men oppfatter at den opprinnelige beslutningen var riktig. Saken ble på denne måten raskt oppklart, om vi ikke hadde tilbudt en slik løsning er det ikke sikkert den hadde blitt det. Borettslagets utgifter til reparasjon blir på denne måten dekket. Vi kan ikke være sikre på at politiet vil åpne aktiv etterforskning i en slik sak, og sjansen kan være enda mindre ettersom partene allerede har avtalt en løsning.

Styrets forslag til vedtak (forslag B):
Forslaget vedtas ikke.

NORIAN
a part of ECIT

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

NORIAN
a part of ECIT

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023
Borettslaget Toftesgate 47
org. nr. 995943514

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Erik Lundeby
Nestleder	Katrine Støa
Styremedlem	Jonas Rand Haukeland
Styremedlem	Mari Vatn
Varamedlem	Tina Weyer

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	toftesgt47@outlook.com
Postadresse:	Borettslaget Toftesgate 47 c/o NORIAN Regnskap AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Borettslaget Toftesgate 47 C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	NORIAN Regnskap AS
Telefon:	+47 22 91 14 86
Epost:	eiendom@norian.no

Revisor

Navn:	BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer:	83355508

Kommentarer til årsregnskapet for 2023
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Norian.

Vedlikeholdsprosjekter – fasade mm

Styret har fulgt opp vedtak på generalforsamlingen 2023 om å innhente tilbud på vedlikeholdsprosjekter etter vedlikeholdsplanen som ble lagt frem. Etter å ha hentet inn tilbud ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling for å behandle finansiering av vedlikeholdsarbeidene. Det er inngått avtale med Oslo murmesterbedrift. Arbeidende er i gang, og skal etter avtalen senest avsluttes 26. juli. Bygghuset AS bistår styret med byggeledelse.

Vifter

Det har pågått et arbeid over flere år med å få oversikt over og få reparert avtrekksvifter som ikke fungerer eller fungerer dårlig. Dette har vært krevende, fordi viftene til dels har vært innbygd uten tilgang, og uten at det har eksistert tegninger over hvor de er plassert. Forrige styre engasjerte et firma som har lykkes med å finne løsninger, og to vifter ble skiftet i fjor. Det har vist seg at det fremdeles er en vifte i oppgang B som ikke fungerer, og det arbeides nå med å få ordnet den også.

Oppfølging av ulovlig utleie

Styret kan gi tillatelse til utleie av leiligheter i borettslaget inntil tre år, såfremt andelseier skal ta i bruk leiligheten etterpå. Vi kjenner til tilfeller av utleie over flere år, og det kan finnes flere tilfeller av utleie som ikke er godkjent. Styret har ikke hatt kapasitet til å følge opp dette nå, og saken bør vurderes på nytt i neste styreperiode.

Vannlekkasje ved takluke i oppgang C

Det har oppstått lekkasje på grunn av utette beslag ved takluke i oppgang C. Vaktmester har utbedret lekkasjen. Borettslaget har dekket utbedring av skade på tak i fjerde etasje, kostnaden er under egenandel i forsikringen.

Omregulering av Toftes gate – fjerning av parkering, utvidelse av fortau og sykkelvei, bussholdeplass

Styret har levert høringsuttalelse til saken. Kommunen har besluttet å gå videre med saken, uten å ta hensyn til våre innspill vedrørende parkering.

Installasjon av vannmålere

Styret følger opp vedtak på generalforsamlingen om installasjon av vannmålere for å reduser kostnadene til kommunale avgifter for vann og avløp. Det er innhentet tilbud. Det undersøkes nå om det kan være mulig å redusere antall målere, og jobben er derfor

enda ikke bestilt.

Salg av loft i C

Styret har sondert videre med interessert andelseier, men det er ikke enighet om rimelig pris. Det er også nå andre nye eiere som styret i neste periode bør lodde interessen hos. Styret har ikke valgt å ta kontakt med megler om profesjonelt salg, da det antakelig fortsatt er slik at etablering av nye leiligheter vil kreve sprinkling av hele bygningen.

Frosne vannrør i C

I vinter var det en periode frosne vannrør til bad i noen leiligheter i C. Det ble tilkalt rørlegger, som anbefaler å tappe regelmessig i kuldeperioder for å unngå at vann blir stående i rørene over flere dager. Antakelig var det uheldige omstendigheter ved at en ekstrem kuldeperiode kom samtidig med at folk var bortreist i julen.

Takterasse 47D/E

Styret har godkjent endelige tegninger til takterasser i 47 D/E. Andelseierne er gitt fullmakt til å følge opp byggesaken.

Hærverk på dør til oppgang C

Glassruten i inngangsdøren til oppgang C ble knust. På oppfordring ble styret kontaktet om at den ansvarlige ville gjøre opp for seg, og det ble inngått en avtale om oppgjør for utgiftene til istandsetting.

App-basert åpning av port og dørlåser

Styret har besluttet å legge frem forslag for generalforsamlingen om etablering av en app-basert ordning for adgangskontroll som supplement til nøkler.

Andre saker

Styret har behandlet noen saker om blant annet tidsbegrenset utleie, kjæledyr og en nabokonflikt.

Styret i Borettslaget Toftesgate 47

Borettslaget Toftesgate 47
2023

Document ID: 36430728-27ea-4072-b6a2-25f05978e85

Årsregnskap for Borettslaget Toftesgate 47

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		1 518 193	1 337 284	1 442 196	1 643 378
Andre inntekter		3 665	1 768	2 190	4 030
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 521 858**	**1 339 053**	**1 444 387**	**1 647 408**
Lønn og personalkostnader	2	114 100	125 510	114 100	114 100
Vaktmestertjeneste		44 573	45 496	44 000	50 000
Renhold		22 490	22 803	24 400	25 400
Kabel-TV/Bredbånd		95 040	158 338	96 840	72 000
Kommunale avgifter		244 651	207 999	238 300	275 000
Strøm og nettleie		170 310	151 470	170 000	175 000
Andre driftskostnader	3	27 229	30 994	33 900	29 600
Reparasjon og vedlikehold	3	480 233	259 344	53 800	100 000
Eksterne tjenester	3	83 023	87 420	89 100	84 300
Serviceavtaler	3	7 508	32 763	15 100	0
Forsikringer		78 442	84 542	85 000	78 700
Andre kostnader	3	21 704	18 176	18 100	25 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 389 300**	**1 224 853**	**982 640**	**1 029 200**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**132 558**	**114 200**	**461 747**	**618 208**
DRIFTSRESULTAT:		**132 558**	**114 200**	**461 747**	**618 208**
Finansinntekter		8 497	8 400	0	0
Finanskostnader		369 845	202 282	260 000	421 308
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-361 348**	**-193 882**	**-260 000**	**-421 308**
ÅRSRESULTAT		**-228 790**	**-79 682**	**201 747**	**196 900**
Resultat		**-228 790**	**-79 682**	**201 747**	**196 900**
Overført til udekket tap		**-228 790**	**-79 682**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**0**	**0**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-228 790**	**-79 682**	**0**	**0**

Document ID: 36430728-27ea-4072-b6a2-25f05978e85

Balanse

Borettslaget Toftesgate 47

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Fast eiendom	4	40 276 162	40 276 162
Sum varige driftsmidler		**40 276 162**	**40 276 162**
Sum anleggsmidler		**40 276 162**	**40 276 162**
Kundefordringer		68 804	6 175
Forskuddsbetalte kostnader		69 280	97 694
Andre fordringer		6 063	0
Sum fordringer		**144 147**	**103 869**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	519 469	431 969
SUM OMLØPSMIDLER		663 616	535 838
SUM EIENDELER		**40 939 778**	**40 812 000**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital	6	150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		**150 000**	**150 000**
Annen opptjent egenkapital		-3 258 966	-3 030 175
Sum opptjent egenkapital		-3 258 966	-3 030 175
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-3 108 966**	**-2 880 175**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	6 786 137	6 452 550
Borettsinnskudd	8	37 168 617	37 168 617
Sum annen langsiktig gjeld	**8**	**43 954 754**	**43 621 167**
Leverandørgjeld		81 166	49 433
Annen kortsiktig gjeld		12 824	21 575
Sum kortsiktig gjeld		**93 990**	**71 008**
SUM GJELD		**44 048 744**	**43 692 175**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 939 778**	**40 812 000**

Document ID: 36430728-27ea-4072-b6a2-25f059789e85

Balanse

Borettslaget Toftesgate 47

Note	2023	2022

OSLO,
Borettslaget Toftesgate 47

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

Document ID: 36430728-27ea-4072-b6a2-25f059789e85

Balanserapport 2023 for Borettslaget Toftesgate 47

Disponible midler

Borettslaget Toftesgate 47

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**464 830**	**741 708**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-228 790	-79 682
Endring langsiktige lån	333 587	-197 196
B. Årets endring i disponible midler	**104 797**	**-276 878**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**569 626**	**464 830**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	144 147	103 869
Kontanter og Bank	519 469	431 969
Omløpsmidler	**663 616**	**535 838**
Kortsiktig gjeld	-93 990	-71 008
Disponible midler	**569 626**	**464 830**

Document ID: 36430728-27ea-4072-b6a2-25f05978e85

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 36430728-27ea-4072-b6a2-25f05978e85

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader	911 310
Fakturert renter og avdrag	510 133
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	96 750
Andre inntekter	3 665
Sum driftsinntekter	**1 521 858**

Note 2 Lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	100 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	15 510
Sum lønnskostnader	**114 100**	**125 510**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2023
Sesongarbeider på uteområder	13 584
Andre driftskostnader eiendom	13 645
Sum andre driftskostnader	**27 229**

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Rep. og vedlikehold bygning	167 185
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	28 785
Rep. og vedlikehold prosjekt	284 263
Sum reparasjon og vedlikehold	**480 233**

Document ID: 36430728-27ea-4072-b6a2-25f05978e85

Eksterne tjenester

	2023
Honorar for revisjon	9 975
Andre konsulenthonorarer	7 582
Forretningsførsel og regnskap	55 372
Ligningsoppgaver	6 750
Annen fremmed tjeneste	3 344
Sum eksterne tjenester	**83 023**

Serviceavtaler

	2023
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	7 508
Sum serviceavtaler	**7 508**

Andre kostnader

	2023
Kontorrekvisita	3 531
Lisens og systemkostnader	4 500
Kontingent	1 990
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	3 937
Bank- og kortgebyrer	4 302
Gebyrer ved purring	183
Annen kostnad	2 492
Øreavrunding	-3
Tap på fordringer	35
MVA-kostnader fra inkassoselskap	737
Sum andre kostnader	**21 704**

Document ID: 36430728-27ea-4072-b6a2-25f05978e85

Note 4 Anleggsmiddel

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

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

Note 5 Drift- og bundne midler

	2023
Driftskonto	519 469
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**519 469**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekks midler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr 0,-

Note 6 Egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	150 000	-3 030 176	**-2 880 176**
Årsresultat	0	-228 790	**-228 790**
Saldo 31.12.	**150 000**	**-3 258 966**	**-3 108 966**

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

Egenkapital i selskapet er negativ. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak. Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne- opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Rehabiliteringskostnader, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Document ID: 36430728-27ea-4072-b6a2-25f05978e85

Note 7 Langsiktig gjeld

	2023
Lån Handelsbanken 8398.71.80881	
Opprinnelig lånesum	4 840 562
Restlån per 01.01.	4 265 661
Nedbetalt i år	117 880
Restsaldo per 31.12.	**4 147 781**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 01.12.2043
Renter: 6,2 %

Lånet er særfordelt og betjenes ikke av andel 27,28,30.

	2023
Handelsbanken lån 8398.72.20220	
Opprinnelig lånesum	2 683 940
Restlån per 01.01.	2 683 940
Nedbetalt i år	45 584
Restsaldo per 31.12.	2 638 356

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 01.02.2048
Renter: 6,2 %

Borettslaget hadde per 31.12.2023 gjeld på kr 6 786 137 til kredittinstitusjoner, derav kr 5 890 846 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Panstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2023
Borettsinnskudd	37 168 617
Pantelån	6 786 137
Totalt	**43 954 754**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokført verdi:

	2023
Bygninger	40 276 162
Tomt	0
Totalt	**40 276 162**

Document ID: 36430728-27ea-4072-b6a2-25f05978e85

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

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



SEALED

Document ID: 36430728-27ea-4072-b6a2-25f059789e85

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

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

2024-04-18 21:34:25 UTC+00:00
Katrine Støa
bankID
NO BankID - 9b76fbd1-48eb-40f9-b640-a60a7720d565

2024-04-19 05:09:52 UTC+00:00
Erik Lundeby
bankID
NO BankID - 284f888f-2c83-4c4b-bd1e-e37421ea2011

2024-04-19 09:15:10 UTC+00:00
Jonas Rand Haukeland
bankID
NO BankID - 8426e6b1-4e50-46aa-8a4c-9aed537308cb

2024-04-19 10:56:32 UTC+00:00
Mari Grønning Vatn
bankID
NO BankID - dc445a7b-3aba-49ac-9903-b1f2bf5ba89f

Document ID: 36430728-27ea-4072-b6a2-25f059789e85

Til BDO AS

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for **Borettslaget Toftesgate 47** for året som ble avsluttet den **31. desember 2023**, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet totalt sett. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon utover disse. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv. Siste styremøte ble avholdt [Dato - siste styremøte].
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
    a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
    b. Tap som følge av kjøps - og salgsavtaler;
    c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
    d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.

Document ID: 61e5d308-4dd6-4492-8428-b84bfb026217

10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi har gitt dere vår vurdering av selskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
18. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
19. Vi har gitt dere:

    a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
    b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
    c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Oslo, 18.04.2024

_____
Erik Lundeby
Styreleder

_____
Sebastian Westlund
Forretningsfører

Document ID: 61e5d308-4dd6-4492-8428-b84bfb026217

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

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



SEALED

Document ID: 61e5d308-4dd6-4492-8428-b84bfb026217

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

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

2024-04-18 13:13:52 UTC+00:00
Sebastian Westlund
bankID
NO BankID - e755478d-5836-4810-b234-d6a344a8569f

2024-04-19 05:03:42 UTC+00:00
Erik Lundeby
bankID
NO BankID - d386c1dd-c71d-4d6e-b6b6-de0e5e22cfc7

Document ID: 61e5d308-4dd6-4492-8428-b84bfb026217

Protokoll for ordinær generalforsamling 2024
i Borettslaget Toftesgate 47 org.nr. 995943514

Møtedato:	mandag, 29. april 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Grünerløkka skole
Tilstede fra forretningsfører:	Sebastian Westlund
Møtet ble åpnet av:	Erik Lundeby

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Sebastian Westlund v/NORIAN foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Sebastian Westlund v/NORIAN foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Øystein Rustenberg Hveding foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
13 andelseiere
3 fullmakter
Totalt 16 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2023
Styrets årsrapport for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2024
Styret orienterte om budsjettet for 2024. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: e1e0114b-f65a-4d5b-aa5e-415c33627a56

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

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Erik Lundeby	På valg: 2024
Styremedlem	Jonas Rand Haukeland	På valg: 2024
Styremedlem	Katrine Støa	På valg: 2024
Styremedlem	Mari Vatn	På valg: 2024
Varamedlem	Tina Johanne Weyer	På valg: 2024

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

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Jonas Rand Haukeland, Katrine Støa og Mari Vatn.
Jonas Rand Haukeland ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.
Katrine Støa ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.
Mari Vatn ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Marie By.
Marie Bye ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Kandidater til valgkomite:
Christoffer Nergård stilte til valg for valgkomiteen for ett år.
Christoffer Nergård ble valgt til valgkomiteen for ett år ved akklamasjon.

Vedtak: Godkjent

Document ID: e1e0114b-f65a-4d5b-aa5e-415c33627a56

7. Innkomne saker

7.1 Unloc appbasert adgangskontrollsystem

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret foreslår at borettslaget inngår avtale om Unloc appbasert adgangskontroll.

Unloc er en appløsning som kan styre låser på port og oppgangsdører. Styret kan tildele digitale nøkler ved hjelp av appen. Den enkelte beboer kan også tildele midlertidige nøkler til for eksempel håndverkere. Hvem som til enhver tid har adgang til gården blir logget, slik at det kan være tilgjengelig for eksempel som grunnlag for en politietterforskning.

Unloc er et supplerende system, og man kan fortsatt velge å bruke nøkkel hvis man ønsker det. Det vil også være mulig for den enkelte beboer å montere digital lås på egen inngangsdør, som da også kan åpnes med appen.

Generalforsamlingen har tidligere bestemt at det ikke skal være adgang til å bruke kode på låsen, fordi det med dette systemet ikke er mulig å ha kontroll med hvem som får tilgang til koden. Ettersom Unloc gir hver bruker en unik digital nøkkel, gir dette systemet minst like stor grad av trygghet som en fysisk nøkkel.

Unloc-systemet har en basis lisenskostnad på 2.400 kr pr år, i tillegg til 30 kr pr leilighet pr mnd. Installasjon av systemet på port og oppgangsdører vil koste anslagsvis kr. 20.000,- Dersom det inngås avtale om Unloc, vil styret innhente tilbud på digitale leilighetslåser som kan installeres samtidig. For de som allerede har dette, kan det installeres en modul for åpning med app.

Styrets opprinnelig forslag til vedtak:
Borettslaget anskaffer digital, appbasert adgangskontroll (unloc).

Styrets reviderte forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å anskaffe digital appbasert adgangskontroll.
Forsamlingens forutsetninger i samråd med styret:
- *Undersøke om Unloc systemet er godkjent av forsikringsselskapet.*

Vedtak: Godkjent
Styrets reviderte forslag til vedtak – 11 stemmer

Styrets opprinnelige forslag til vedtak ble justert i samråd mellom styret og forsamlingen. Dermed ble avstemming over styrets reviderte forslag gjennomført. Det reviderte vedtaket er å anse som en mindre justering, herunder innskrenking, av det opprinnelige vedtaket.

Document ID: e1e0114b-f65a-4d5b-aa5e-415c33627a56

7.2 Vaskekjeller

Forslagsstiller: Andel 10 og 11

Forslagsstillers saksfremstilling:
Kapasiteten i vaskekjelleren er for liten da det nå er mange flere leiligheter som deler på en vaskemaskin og færre velger å ha egen vaskemaskin i leiligheten. Tidligere har vi operert med fire timer, tre ganger i uka per leilighet fordelt på seks andeler som ikke har mulighet for egen vaskemaskin uten at det har vært noe problem. Med flere leiligheter ekstra som fast bruker vaskemaskinen går det ikke opp lenger.

Forslagsstillers forslag til vedtak (forslag A):
- Vedtektsfeste bruksrett for enhetene som ikke har opplegg for vaskemaskin; 01, 02, 09, 10, 11, og 12.
- Andre andeler kan kun benytte seg av vaskekjeller i nødstilfeller og da kun for en avtalt periode (mens de venter på at ny vaskemaskin skal bli installert)

Styrets innstilling til innkommet forslag:
Styret vurderer det slik at det er rimelig at leiligheter som ikke har opplegg for vaskemaskin prioriteres for bruk av fellesvaskeriet. Som forslagsstillerne foreslår kan imidlertid vaskeriet være et tilbud for andre beboere som i en kortere periode ikke har vaskemaskin fordi den for eksempel er til reparasjon eller utskifting.

Samtidig dekkes kostnadene til vaskeriet av alle beboere, og det er vanskelig å si at de dermed ikke skal kunne ha adgang. Styret foreslår derfor at muligheten til å reservere vasketid på forhånd forbeholdes beboerne i de foreslåtte leilighetene, mens alle leiligheter gis adgang til å benytte vaskeriet dersom det er ledige tidspunkter samme dag.

Styrets forslag til vedtak (forslag B):
I vedtektenes kapittel 4-1 Boretten tilføyes et nytt punkt (6):
«Fellesvaskeriet kan reserveres for bruk dagen før eller tidligere av andel 01, 02, 09, 10, 11, og 12. Andre leiligheter kan kun reservere tid som er ledig samme dag. Dersom det er særskilte tidsbegrensede behov kan styret gi andre leiligheter utvidet reservasjonsadgang. ~~for inntil 3 uker~~.

Forslagsstiller trekker sitt forslag til vedtak (forslag A).

Det stemmes dermed kun over styrets forslag til vedtak (forslag B).

Forslaget krever to tredjedelers flertall av stemmene.

Vedtak: Godkjent
Forslag A – Forslag trukket av forslagsstiller
Forslag B – 16 stemmer

Styrets vedtak ble justert i samråd mellom styret og forsamlingen før avstemming. Følgende formulering ble fjernet fra vedtaket: «for inntil 3 uker»

Document ID: e1e0114b-f65a-4d5b-aa5e-415c33627a56

7.3 Trygt miljø i borettslaget

Forslagsstiller: Andel 21

Forslagsstillers saksfremstilling:
I august i fjor ble hoveddøren til C-oppgangen utsatt for skadeverk. Styret oppga at forholdet ville bli anmeldt med mindre vedkommende meldte seg. Vedkommende (ikke andelseier) meldte seg og betalte utbedringskostnaden.

Det er ønskelig at GF diskuterer hva som kan gjøres for å skape et trygt miljø i borettslaget. Hvis skaden anmeldes kan dette i fremtiden hjelpe andre.

Forslagsstillers forslag til vedtak (forslag A):
BRL anmelder skadeverket på C-døren

Styrets innstilling:
Som det fremgår av forslagsstillers saksfremstilling, oppfordret styret den ansvarlige til å melde seg, da forholdet ellers ville blitt anmeldt. Da styret raskt fikk beskjed om at den ansvarlige ville gjøre opp for seg, besluttet styret at saken skulle løses på denne måten.

Styret er blitt oppfordret til å anmelde saken, men oppfatter at den opprinnelige beslutningen var riktig. Saken ble på denne måten raskt oppklart, om vi ikke hadde tilbudt en slik løsning er det ikke sikkert den hadde blitt det. Borettslagets utgifter til reparasjon blir på denne måten dekket. Vi kan ikke være sikre på at politiet vil åpne aktiv etterforskning i en slik sak, og sjansen kan være enda mindre ettersom partene allerede har avtalt en løsning.

Styrets forslag til vedtak (forslag B):
Forslaget vedtas ikke.

Vedtak: Forslag B – Godkjent
Forslag A – 1 stemme
Forslag B – 15 stemmer

Møtet ble avsluttet klokken 20.05. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Navn: Sebastian Westlund

Protokollvitne:

Navn: Øystein Rustenberg Hveding

Document ID: e1e0114b-f65a-4d5b-aa5e-415c33627a56

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

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

SEALED

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

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

Document ID: e1e0114b-f65a-4d5b-aa5e-415c33627a56

2024-04-30 10:50:08 UTC+00:00
Sebastian Westlund

bankID

NO BankID - ea20a8eb-2c83-4f13-932b-1edb9376b02d

2024-04-30 13:40:25 UTC+00:00
Øystein R Hveding

bankID

NO BankID - 83b13ce5-0efe-4608-8917-223de5ab4c75

Document ID: e1a01144-bf8a-4d5b-aa5e-415c33527a56

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET TOFTESGATE 47

(org.nr. 995943514)

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Toftesgate 47 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til borettslagets forretningsfører.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Borettslaget har ikke forkjøpsrett. Andelseier står fritt til å overdra sin andel.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
9-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

ORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET TOFTESGATE 47

SIST ENDRET 31.05.2022

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

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

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

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

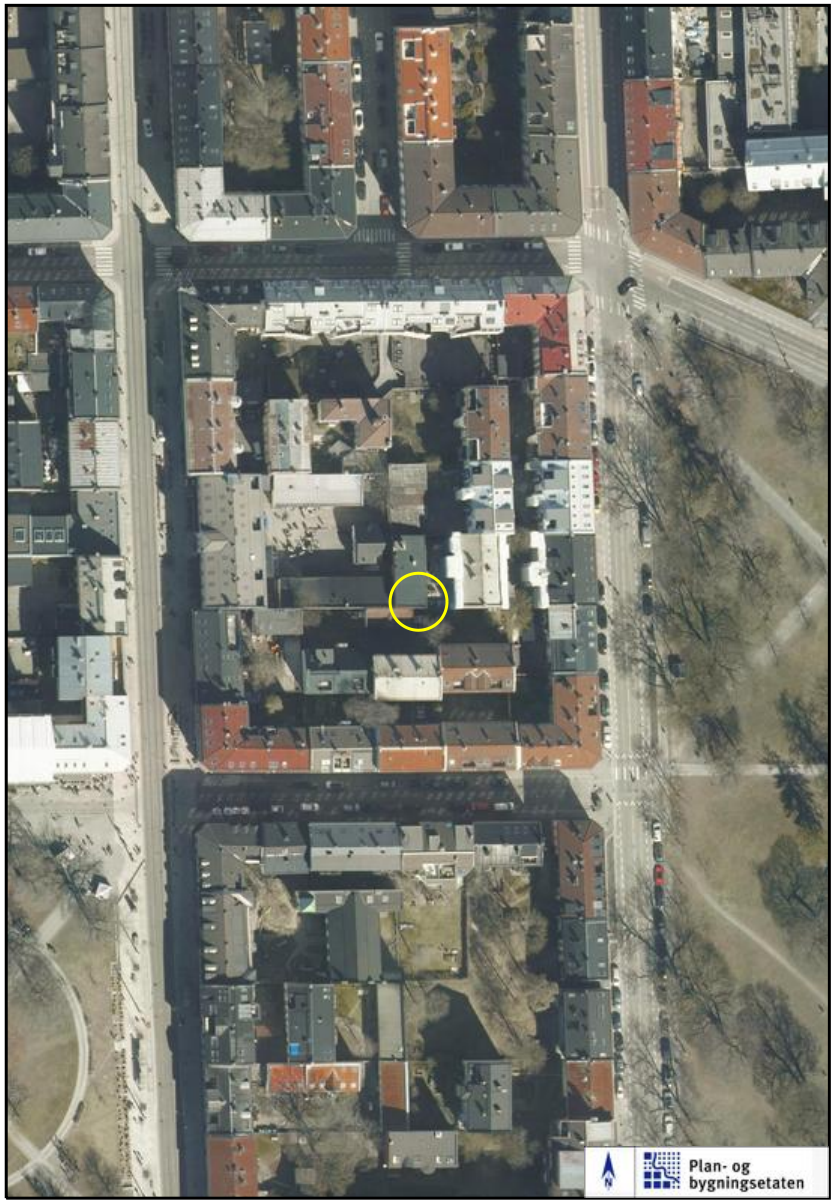
Øvrig dyrehold kan innvilges etter søknad til styret. Styret gir tillatelse i situasjoner hvor det foreligger gode grunner.

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

6. Andre bestemmelser

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

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

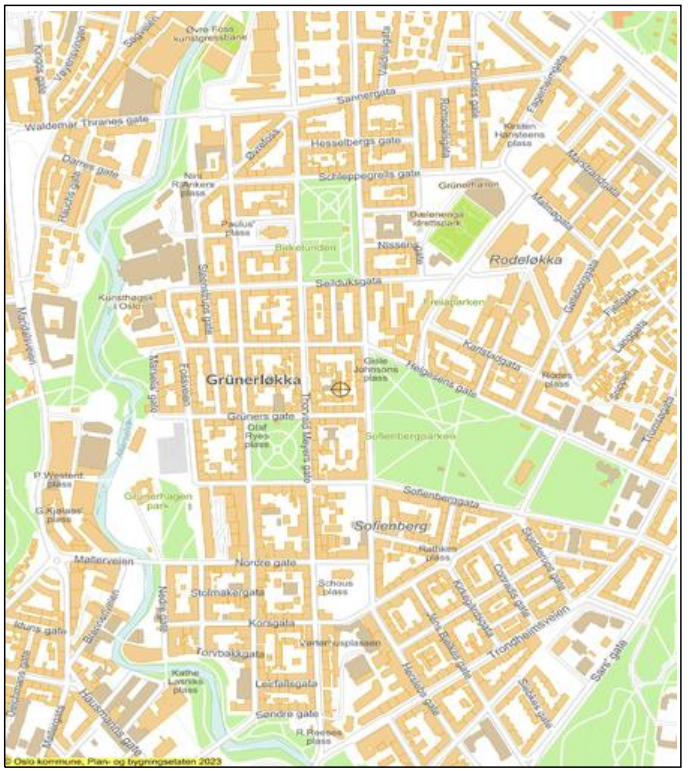


Toftes gate 47 D Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 01.04.2025

Oversiktskart

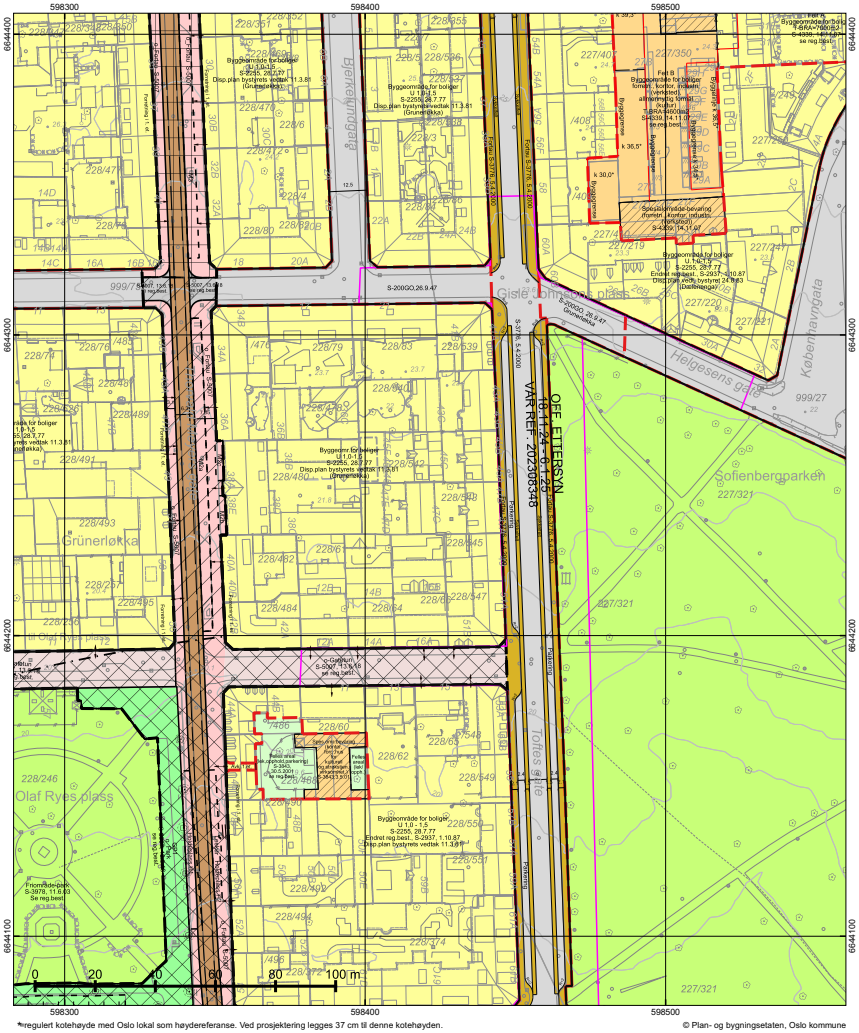
Adr.: Toftes gate 47 D **Bydel :** GRUNERLØKKA

Gnr bnr : 228 / 543 **Skolekrets (2020/2021):** Grünerløkka



Dato: 01.04.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140545/ 86508953
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: TOFTES+GATE+47D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/543

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3050 - Park

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

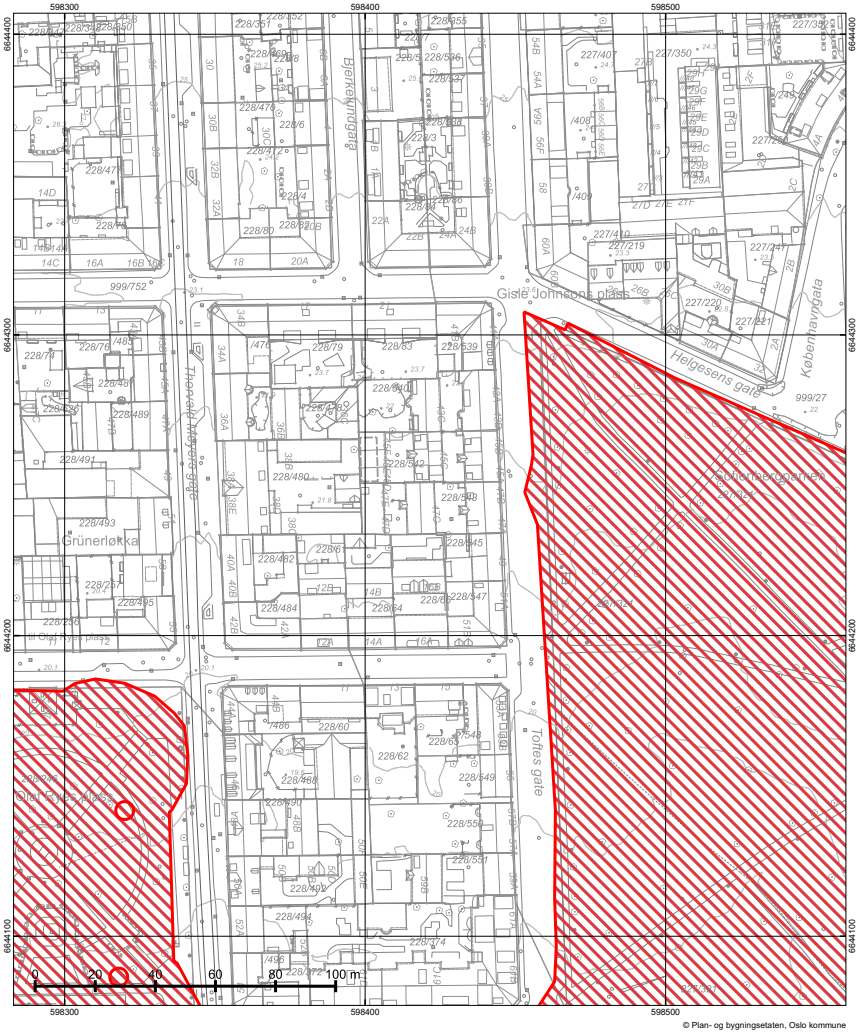
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 01.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

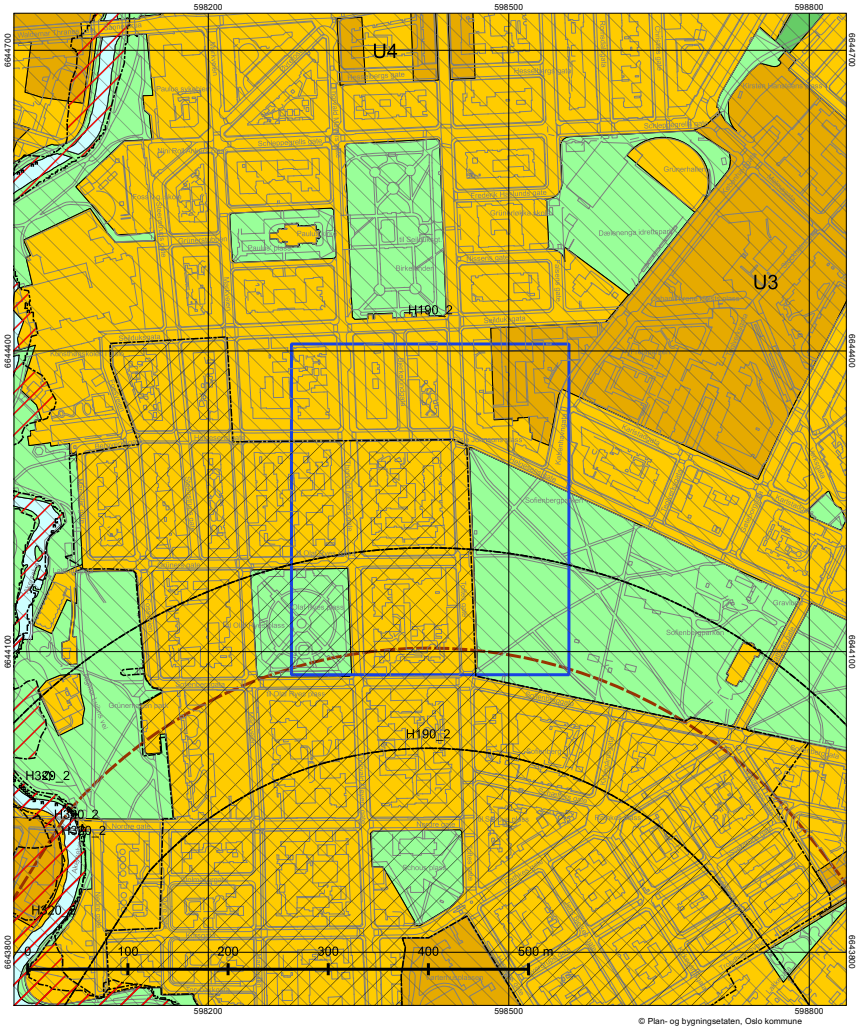
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140545/ 86508953
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: TOFTES+GATE+47D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/543

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



Oslo

Dato: 01.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140545/86508953
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

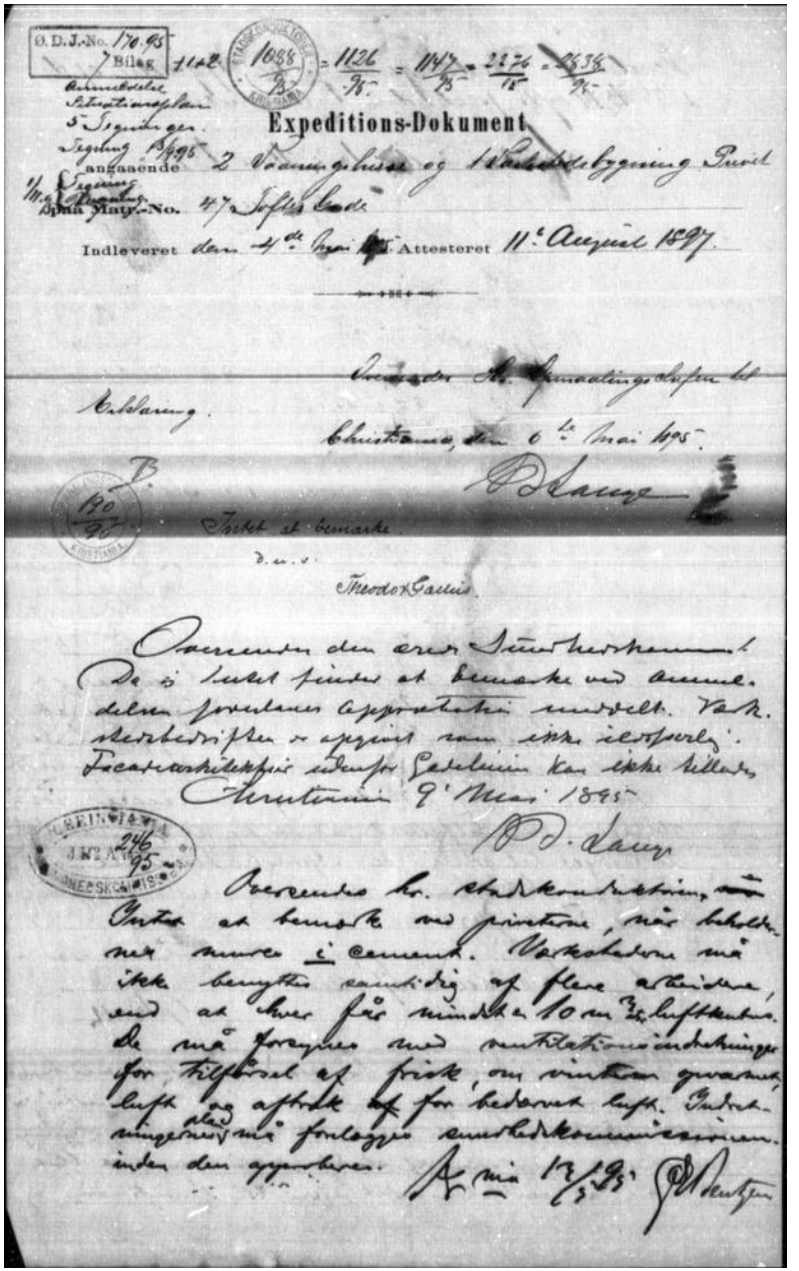
Tegnforklaring - kommuneplan



Toftes gt. 47.

170/1895.

2 Vaaningshus.



O. D. J. No. 170/95
Bilag 1142
Anmeldelse
Situationsplan
5 Tegninger.
Tegning 1895
angaaende 2 Vaaningshuse og Udhusbebyggelse Tomt
Tegning
Mgl. Dispensation
Gnr. Matr.-No. 47 Toftes Gade

Expeditions-Dokument

Indleveret dan 4de Juni Attesteret 11te August 1897

Overdrages K. Fremadlingsdirektion til Erklæring.

Christiania, den 6te Mai 1895.

P. D. Lange

Tilbagesendt

Theodor Gallis

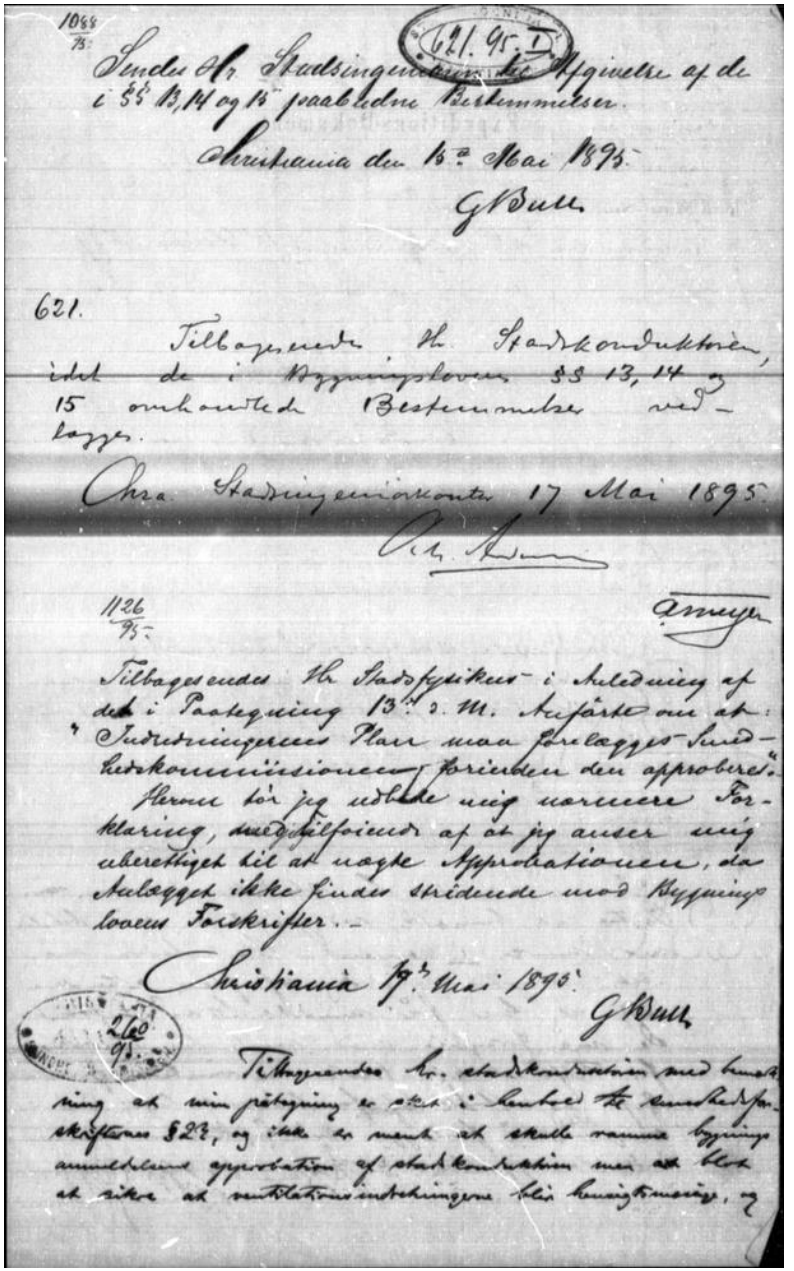
Overensstemmende med Situationsplanen. Da jeg intet finder at bemærke ved ommeldelsen foreslaaede Apparatanlæg anvendelse. Vaskeriforretningen er oprettet paa ikke ikkeforeneligt. Fabrikvirksomhed ifølge Lovbestemmelsen kan ikke tillades.

Christiania 9de Mai 1895.

P. D. Lange

Overensstemmende med Situationsplanen, men Grunden at bemærke ved projekterte, nær beliggende Vaskeriforretning. Vaskeriforretningen maa ikke benyttes saaledes at skade Naboernes, end at disse faar mindre end 10 m. Afstand. De maa forsynes med mekaniske Indretninger for tilførsel af frisk, om vinteren gvarmet Luft og afførsel af forbrugt Luft. Indretningerne maa forelægges mekanisk Kommissionen inden den opføres.

Chr. 13/5 95 [illegible]



1088
13.

621. 95. D.

Sendes Hr Stadsingeniøren for Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania den 16de Mai 1895.

G. H. Bull.

621.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Byggningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser vedlegger.

Chra. Stadsingeniørkontor 17 Mai 1895.

Ad. Aasen

1126
95.

Anmeldt

Tilbagesendes Hr Stadsfysikus i Anledning af den i Paategning 13de d. M. udførte om at: "Indretningernes Plan maa forelægges Sundhedskommissionen, førinden den approberes".

Herom tør jeg udbede mig nærmere Forklaring, saasom jeg af at jeg anser mig uberettiget til at nægte Approbationen, da Anlægget ikke findes stridende mod Byggningslovens Forskrifter. —

Christiania 16de Mai 1895.

G. H. Bull

260
95.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren med Anmerkning at min Paategning er skeet i Henhold til Sundhedsvedtegtens §23, og ikke er ment at skulle ramme Byggningsmyndighedens Approbation af Stadskonduktøren men at blot at sikre at vedkommende Indretninger blir hensigtsmæssige, og at Sundhedskommissionen naar Anlægget er færdigt ikke skal blive nødsaget til at kræve det forandret og derved voldes den byggende forøgede Udgifter. Naar derfor Anmeldelsen gjøres gjældende her, er den for Sundhedskommissionens side intet til hinder for, at Anmeldelsen i alt øvrigt anses Respektabelt.

Chra 16/5 95 G. H. Bentzen

SUNDHEDSKOMMISSIONEN for Chra
J.No. 207
95
1/5 95

Approberes i Henhold til Hr Inspektørens Paategning og under Henvisning til Stadsfysikats og Stadsingeniørens Bemærkninger. —

Christiania 20de Mai 1895.

G. H. Bull

Commissionens Paategning af 13de September 1895:
„Efter denne Fortegnelse og Tegning at fuldbyde en Forandring
„med den her til Ejendom anmeldte Fabrikbygning med Tilhørende
„til Bygningens Øst-Ende. Plan til Forandringen vedlagges her,
„hvorefter Bygningens Ut. Grundflade vil blive 1230,07 m.², og
„Gaardspladsen mellem denne og den til samme Gaardsplads stø-
„dende paa østre Tilstødende Beboelsesbygning vil blive 116,80 m.²,
„hvilket herved anmeldes."

undertegnet
O. Jensen

Overrenden Hr. Stadskonduktøren i Anledning af Forandringen der i Følge Hr. vil overeens med Bygningsrådets Bestemmelser approberes den 17de September 1895.

Christiania den 17de September 1895.

P. D. Aasen

2276
95

Forandringen approberes

Chr. 17/9 95 G. H. Bull

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

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

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

Ferdigattest - Toftes gate 47 D-E

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

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

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0190/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Toftes gate 47 D (indre gård) 0552 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 543 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no