

Toftes gate 47A



Velkommen til

Toftes gate 47A



Salgsoppgaven produsert 30. januar 2026

Grünerløkka

Parkvendt 3-roms -Vestvendt balkong -Utsikt over Sofienbergparken - Nytt kjøkken 2021 -IN-lån -VV inkl. -Ingen dok.avg.

Prisantydning	4 700 000,-
Fellesgjeld	519 098,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	5 220 478,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 375,-
BRA-i	45 kvm
Totalt BRA	50 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1890
Ansvarlig megler	Klara Brandrud
Telefon	930 41 660
E-post	k.brandrud@nordvikbolig.no


BACTRIS





Kort fortalt

Lekker 3-roms leilighet med sjelden parkvendt beliggenhet, plassert i 4. etasje i Toftes gate - med Sofienbergparken som nærmeste nabo. Store vindusflater, god takhøyde og utsyn mot park og stille bakgård gir et lyst og skjermet bomiljø uten innsyn. Vestvendt balkong mot bakgård gir gode solforhold ettermiddag og kveld. Leiligheten holder gjennomgående høy standard med blant annet nytt kjøkken og slipte gulv fra 2021. Her bor du tilbaketrukket, men samtidig midt på populære Grünerløkka.

Høydepunkter:

- Parkvendt-beliggenhet med utsikt over Sofienbergparken
- 3-roms med effektiv planløsning
- Store vindusflater og god takhøyde
- Vestvendt balkong (bygget 2022)
- Nytt kjøkken i 2021
- Slipt gulv i alle rom (2021)
- Nye vinduer 2017
- IN-ordning
- Varmtvann ink.
- Ingen dok.avgift

Arealer og innhold

BRA-i:	45 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	50 kvm
TBA:	2 kvm

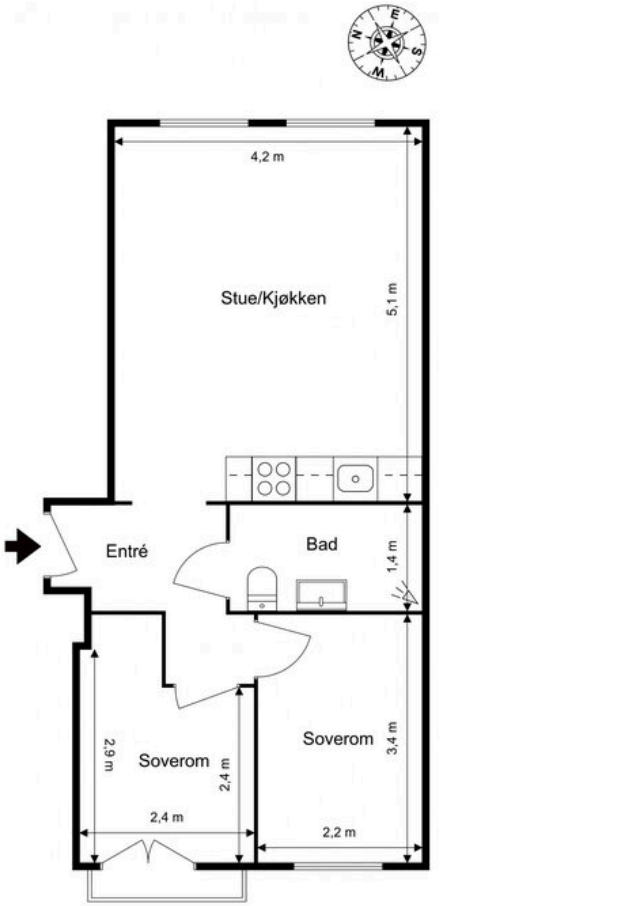
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entre, stue/kjøkken, bad, 2 soverom.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

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

Toftesgate 47A

4. Etasje



FIDENS

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


BACTRIS


BLI MED
LEKRE BØLLER


BACTRIS


GRÖNA
TOMATER







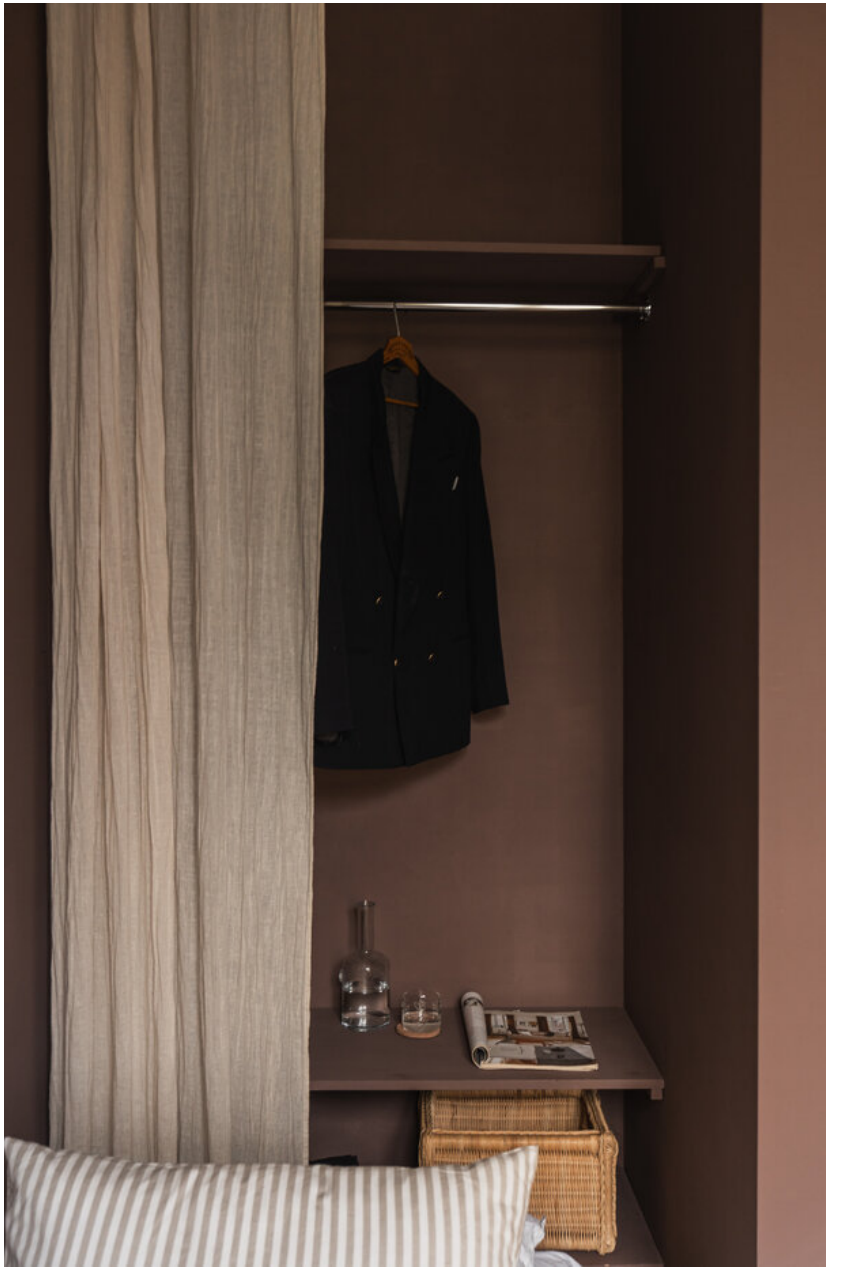






















Informasjon

Toftes gate 47A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0035/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Toftes gate 47A, 0552 OSLO
Gnr 228, bnr 543 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 8 i Toftesgate 47 Borettslaget, org.nr. 995943514

Selger
Mari Grønning Vatn

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)
519 098,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 219 098,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 220 478,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 229 978,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 45 kvm. Entre, stue/kjøkken, bad, 2 soverom.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

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

Innhold

4. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre. Vestvendt balkong mot bakgård.

Takhøyder er målt til: Stue: 2.92 m.

Kjellerbod på 5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger synlig teglstein. Malt overflate i himling. Nytt kjøkken i 2021. Innredning med kullfiltervifte. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc. Vegghengt tørkestativ på bad har ikke vært i bruk av selger, men selger har forsøkt å koble i stikkontakt uten at stativet ble varmt. Dette må derfor antas ute av funksjon.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Bygningsdeler med TG2:
Kjøkken: TG2 grunnet kullfilterfilterløsning.
Vannledninger: TG2 grunnet manglende lekkasjesikring av åpen rørfordeling.
Ventilasjon: TG2 grunnet manglende ventilering av et soverom.
Våtrom - Overflater: TG2 grunnet enkelte skadet/sprukket fliser.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk: TG2 grunnet alder.
Våtrom - Sanitærutstyr: TG2 grunnet manglende drensåpning fra innebygget sisterne.
Våtrom - Ventilasjon: TG2 grunnet manglende tilluft.

Bygningsdeler med TG-IU:
Varmtvannsbereder TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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: En skjøt i varmekablene var defekt og ble reparert i 2023. Saken ble håndtert av borettslaget og forsikringsselskapet, og dokumenter foreligger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget besitter informasjon på dette. Fasade i indre gård ble pusset opp i 2024. Balkong ble bygd i 2022 av BalkongTeam.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Scandinav Elektro AS har flyttet på noen stikkontaker, montert ny varmekabelbryter og installert ny platetopp på kjøkkenet. Arkel Oslo AS har montert LED-spotter i taket på badet.

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: Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS har demontert og montert vannrør til vask på kjøkken.

Feil og mangler:
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Ja, det er eller har vært noe fukt i den ene delen av kjelleren.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: For ett eller to år siden kom det noen dråper fra hjørnet i taket inne på

kontoret. Dette sluttet ganske raskt, og styret ble informert. Det ble undersøkt hvor dette kunne komme fra, og det ble mistenkt at det kanskje rant litt vann ned fra taket langsmed pipe. Dette har ikke skjedd igjen, og styret har sagt de skal undersøke nærmere hvis det skulle skje igjen.

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 vært et tilfelle med rotte i kjelleren, og ble håndtert av styret i borettslaget. Ikke vært noe mer etter det.

Offentlige og private forhold:
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport levert av takstmann utført januar 2026.

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: Forslag fra kommunen om å forbedre sykkelfelt og fortau i Toftes Gate, noen gateparkeringsplasser vil potensielt bli borte.

Byggemåte

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

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

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

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

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med: Integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Stringhyller på kontor, Brick box skuffer som utgjør benk på kjøkken/under TV, alle taklamper og Frame TV medfølger ikke.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektenes punkt 4-2 for utfyllende bestemmelser.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4400-5000 kWh totalt årlig forbruk siste to år (rundt 4400kr i året). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 375,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kabel-TV/Internett, vaktmestertjenester, trappevask, betjening av fellesgjeld, forretningsførsel og kommunale avgifter.

Herav:
Felleskostnader: kr 3.160,- pr. md.
Lånekostnad lån 1: kr 1.500,- pr. md.
Kapitalkostnad lån 2: kr 2.515,- pr. md.
Kabel-TV/Internett: kr 200,- pr. md.

Borettslaget har IN-ordning for lån 2. Ved nedbetaling av denne delen av fellesgjelden (utgjør kr 332 933,- pr. 01.01.26) vil felleskostnadene reduseres til kr 4 860,- pr. mnd. Fellesgjelden kan innfris allerede 01.03 dersom ønskelig.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 152 321,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 609 284,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Toftesgate 47, ligger i Oslo kommune.

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/toftesgate47

Vedlikeholdshistorikk:
2024: Fasade og tak vedlikehold/rehabilitering.
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.
2016: Lagt varmekabler på terrasser.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 519 098,-pr. 01.01.2026
Avdrag: Kr 0,-

Informasjon om lån - Lån 1:
Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.71.80881
Nominell rente (flyt): 5,50 %
Innfrielsesår: 2043
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.01.26: 3 913 687 kr
Andel av saldo 186 165 kr
IN-ordning: Nei

Lån 2 (Vedlikehold fasade):
Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.42682
Nominell rente (flyt): 5,50 %
Innfrielsesår: 2044
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.01.26: 6 625 431 kr
Andel av saldo 332 933 kr
IN-ordning: Ja

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) for lån 2. Dette gir andelseierne anledning til å nedbetale sin del av denne fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 01.03 og 01.09. Minimumsbeløpet er kr. 60 000,- pr. gang. Kontakt forretningsfører for utfyllende info.

Borettslaget er ikke medlem av en sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 6 427 087,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 446 169,-. Underskuddet for 2024 skyltes prosjektet rehabilitering av fasader.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i borettslaget.

Andelseier er forpliktet til ansvar for balkongen sin, blant annet påse at det ikke faller noe ned fra den (snø/is som kan skade andre).

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.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 83355508

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 783 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Supersentral og attraktiv beliggenhet på Grünerløkka med Sofienbergparken rett utenfor vinduet. Her har du gangavstand til alt av fasiliteter bydelen kan by på, som spennende shoppingmuligheter, parker, kaféer, restauranter og barer. Like ved leiligheten ligger populære Birkelunden med store plenarealer og sittegrupper. Her er det søndagsmarked med salg av klær og gjenstander nesten hver søndag gjennom året, i tillegg til Bondens marked flere lørdager i året.

Fra Birkelunden tar Thorvald Meyers gate deg nedover Løkka mot Olaf Ryes Plass og videre nedover Markveien. Noen kjente og populære steder på Grünerløkka er bl.a. Delicatessen, Trancher, Südøst, Villa Paradiso, Tim Wendelboe, Parkteatret, The Nighthawk Diner og Fru Hagen. Det er også kort vei til Vulkan, med Smelteverket, Døgnvills gourmetburgere samt Mathallen.

Det er flere matbutikker i umiddelbar nærhet, i tillegg til Ringnes Park hvor du også har populære Ringen kino. Langs Akerselva er det fine turstier, enten ned mot Bjørvika eller opp mot Maridalsvannet. Kort vei til flere trivelige grøntområder som Sofienbergparken, Kubaparken og Torshovdalen. Treningsmuligheter på SATS Ringnes Park, Evo Grünerløkka og Fitness 24/7 i Markveien. I tillegg er det bare 15 min. med trikk til skiløyper ved Kjelsås om vinteren.

Det er et godt tilbud av kollektivtrafikk i nærområdet med både trikk og buss. Fra Birkelunden går trikk nr. 11, 12 og 13, buss nr. 30 som går fra Bygdøy til Nydalen, samt 2 nattbusser. I Sannergata er det stopp for buss nr. 21 som går fra Helsfyr til Tjuvholmen. I tillegg er det T-bane på Carl Berners Plass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1894 for eiendommen. For

eiendommen foreligger det også ferdigattest for oppføring av 12 nye bad datert 2012, samt ferdigattest for oppføring av balkonger datert 2022. Dokumentene følger vedlagt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

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

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Offentlige planer:
Saksnummer 2025/06774: Detaljregulering, Toftes gate. Status: Under behandling.

Bymiljøetaten foreslår å omregulere deler av Toftes gate med bredere fortau og sykkelfelt. Planforslaget sikrer også areal for bussholdeplasser. Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for bedre fremkommelighet og sikkerhet for sykkel, gange og kollektivtrafikk i Toftes gate, på strekningen mellom Sofienberggata og Helgesens gate. Plan- og bygningsetaten stiller med et eget alternativ (alternativ 2) som sikrer at eksisterende parktre på fortauet i krysset Toftes gate X Sofienberggata blir bevart.

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

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:484 Snr:6
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
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:476 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:476 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:476 Snr:3
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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-

I tillegg kommer utlegg.

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.

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 1. februar 2026

Ansvarlig megler

Klara Brandrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93041660

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Toftes gate 47A

Toftes gate 47A

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 201 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	22 min 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Hersleb videregående skole	9 min

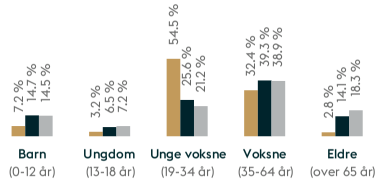
Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	1 min 0.1 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.7 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sofienbergparken balløkke	3 min
Grünerløkka skole	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	5 min
EVO Grünerløkka	7 min

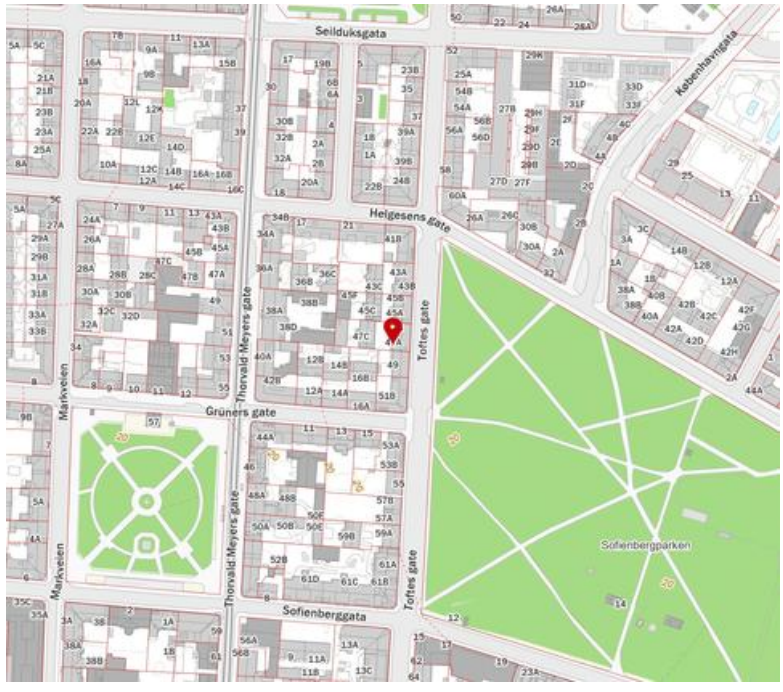
«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Toftes gate 47A
0552 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1890

BRA: 50 m²
BRA-i: 45 m²

Rapportdato: 21.1.2026 (Gyldig til 21.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	7	0	1

Supertakst
GNR: 228 BNR: 543 ANR: 8

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Toftes gate 47A
0552 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39209

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	TG2 grunnet kullfilterfilterløsning.
Vannledninger	TG2 grunnet manglende lekkasjesikring av åpen rørfordeling.
Ventilasjon	TG2 grunnet manglende ventilering av et soverom.
Våtrom - Overflater	TG2 grunnet enkelte skadet/sprukket fliser.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 grunnet alder.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG2 grunnet manglende drensåpning fra innebygget sisterne.
Våtrom - Ventilasjon	TG2 grunnet manglende tilluft.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.1.2026

Rapportdato
21.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Mari Grønning Vatn**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Tittel:

Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse: **Toftes gate 47A, 0552 Oslo**

Kommunenr: **301**
Gårdsnr: **228**
Bruksnr: **543**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr: **8**
Leilighetsnr:

Byggeår: **1890**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og utbygget loft.

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

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

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

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Nytt kjøkken	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**45**	**45** Romfordeling: Entre, stue/kjøkken, bad, 2 soverom.	**0**	**0**	**2**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**50**	**45**	**5**	**0**	**2**

Kommentar til arealberegning

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

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 1,87 m² med adkomst fra soverom. Vestvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er etablert i 2022.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2017.	
Balkongdør i treramme med 2 lags glass fra 2017.	
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.	
Formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra IKEA og glatte laminerte fronter fra Noremax, granitt benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kullfilter integrert i platetopp.

Oppsummering av avtrekk — TG-2

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.4 Lovlighet / HMS

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

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.92 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2010 og 2021.

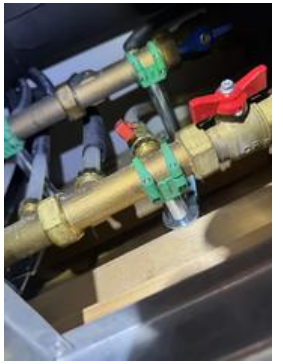
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2010/21

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra åpen rørfordeling.

Stoppekran er plassert i himling på bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2: Ved lekkasje fra åpen rørfordeling over himling på bad kan det oppstå omfattende skader før vanninntrengning oppdages. Det anbefales å vurdere etablering av vannstoppesystem med fuktsensor og automatisk stengeventil, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk ventilering via avtrekk på bad, spalteventiler i vinduer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder et soverom med balkong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

6.10 Våtrom



Overflate

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

Oppsummering av overflater — **TG-2**

Høydeforskjell (58 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

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

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

Banemembran ført til klemring i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-2**

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-2**

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

TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Manglende tilluft hindrer effektiv ventilasjon og kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblematikk og kondens. Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel ved å korte ned dørbladet med ca. 10–12 mm i underkant for å sikre luftgjennomstrømning mellom rom og tilluftsområder, eller montere flat terskel.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- **Rom under terreng**
- **Takkonstruksjon og loft**
- **Vannbåren varme**
- **Varmesentral**

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vatn, Mari Grønning	9578-5999-4-2350682	2026-02-01 15:08:40

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
1. feb. 2026

Oppdragsnummer
8-0035/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Toftes gate 47A, 0552 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Mari Grønning Vatn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2018

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: En skjøt i varmekablene var defekt og ble reparert i 2023. Saken ble håndtert av borettslaget og forsikringsselskapet, og dokumenter foreligger.

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

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget besitter informasjon på dette. Fasade i indre gård ble pusset opp i 2024. Balkong ble bygd i 2022 av BalkongTeam.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Scandinav Elektro AS har flyttet på noen stikkontaker, montert ny varmekabelbryter og installert ny platetopp på kjøkkenet. Arkel Oslo AS har montert LED-spotter i taket på badet.

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

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: Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS har demontert og montert vannrør til vask på kjøkken.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Ja, det er eller har vært noe fukt i den ene delen av kjelleren.

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

Beskriv: For ett eller to år siden kom det noen dråper fra hjørnet i taket inne på kontoret. Dette sluttet ganske raskt, og styret ble informert. Det ble undersøkt hvor dette kunne komme fra, og det ble mistenkt at det kanskje rant litt vann ned fra taket langsmed pipe. Dette har ikke skjedd igjen, og styret har sagt de skal undersøke nærmere hvis det skulle skje igjen.

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

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

Beskriv: Noen få riss i fasaden. Det er normalt i eldre bygårder.

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 vært et tilfelle med rotte i kjelleren, og ble håndtert av styret i borettslaget. Ikke vært noe mer etter det.

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: Tilstandsrapport levert av takstmann utført januar 2026.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann målte opp areal av leilighet, oppgitt i tilstandsrapport.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Forslag fra kommunen om å forbedre sykkelfelt og fortau i Toftes Gate, noen gateparkeringsplasser vil potensielt bli borte.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0035/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vatn, Mari Grønning	**2026-02-01**

Identifikasjon

bankID Vatn, Mari Grønning

Signicat

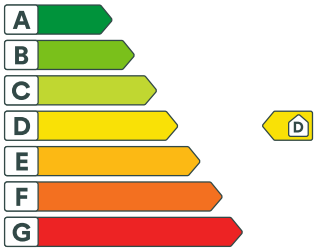
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

D

Adresse	**Toftes gate 47A, 0552 OSLO**
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248484**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80578369**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **543**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **45,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **194,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **194,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 765 kWh**

A↑G D

Toftes gate 47A, 0552 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
E-post: k.brandrud@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Borettslaget Toftesgate 47**

Megleropplysninger 19.01.2026
Vi viser til forespørsel av 19.01.26

Boligselskap:	Borettslaget Toftesgate 47
Organisasjonsnr:	995 943 514
Gnr./bnr:	228 / 543
Eier(e):	Mari Grønning Vatn
Seksjons-/andelsnr:	8
Adresse:	Toftes gate 47A, 0552 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/toftesgate47
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/toftesgate47/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 83355508
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Tomt
· **Parkering:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:		Handelsbanken
Lånenummer:		8398.71.80881
Nominell rente (flyt):		5,50 %
Innfrielsesår:		2043
Lånetype:		Annuitet
Antall terminer pr år:		12
Saldo pr 01.01.26:	kr	3 913 687
Andel av saldo	kr	186 165
IN-ordning:		Nei

Lån II (Vedlikehold fasade):

Bank:		Handelsbanken
Lånenummer:		8398.72.42682
Nominell rente (flyt):		5,50 %
Innfrielsesår:		2044
Lånetype:		Annuitet
Antall terminer pr år:		12
Saldo pr 01.01.26:	kr	6 625 431
Andel av saldo	kr	332 933
IN-ordning:		Ja

Total andel fellesgjeld: kr 519 098

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.160,- pr. md.
Lånekostnad lån I	kr 1.500,- pr. md.
Kapitalkostnad lån II	kr 2.515,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 200,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 7.375,- pr. md.

Vedlikeholdshistorikk:
2024: Fasade og tak vedlikehold/rehabilitering.
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.
2016: Lagt varmekabler på terrasser.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:
Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

ecit | NORIAN



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

BORETTSLAGET TOFTESGATE 47
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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*.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Borettslaget Toftesgate 47

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på generalforsamling. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 21.05.2025
Tidspunkt: 18:00-20:00
Sted: Grünerløkka skole

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Sebastian Westlund v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Sebastian Westlund v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

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 2024
Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

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

4. BUDSJETT FOR 2025
Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

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

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Erik Lundeby
Styremedlem	Jonas Rand Haukeland
Styremedlem	Katrine Støa
Styremedlem	Mari Vatn
Varamedlem	Marie Bye

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt for 1 år. Kandidater oppfordres til å melde seg til valgkomiteen.

Det skal velges 2-4 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Marie Bye stiller til valg som styremedlem for 1 år.
Maria Kiær stiller til valg som styremedlem for 1 år.
Ytterligere kandidater oppfordres til å melde seg til valgkomiteen.

Det skal velges ett varamedlem
Kandidater oppfordres til å melde seg til valgkomiteen.

Valgkomiteen har bestått av Christoffer Nergård, og legger frem endelig forslag i møtet.

Kandidater til valgkomite:
Det skal velges 1-2 medlemmer til valgkomiteen.
Kandidater oppfordres til å melde seg i møtet.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Skade på postkasse

Forslagsstiller: andel 21

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret er inhabile til å behandle saken. Det er usikkert om nytt styre som velges på GF vil være habile, hvis ikke må det velges et eget habilt styre til å undersøke bakgrunnen for saken

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det velges et eget habilt styre til å undersøke bakgrunnen for skade

Styrets innstilling:

Det er oppstått en ripe i postkassen forslagsstiller disponerer. Postkassen er borettslagets eiendom. Ripen har ikke betydning for postkassens funksjon. Styret kan ikke se at videre undersøkelse av en slik ripe er en oppgave for borettslaget.

Styret gjør oppmerksom på at dersom forslaget blir vedtatt må det også gjennomføres et eget valg på et særskilt utvalg for å undersøke denne saken videre. Det foreligger ikke noe forslag til sammensetning av et slikt utvalg.

Dersom styrets forslag vedtas og saken avvises, har generalforsamlingen endelig avgjort saken.

Styrets forslag til vedtak:
Saken avvises.

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. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

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 _____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Borettslaget Toftesgate 47
org. nr. 995943514

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Erik Lundeby
Styremedlem	Jonas Rand Haukeland
Styremedlem	Katrine Støa, nestleder
Styremedlem	Mari Vatn
Varamedlem	Marie Bye

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer	228 / 543

Kontaktinformasjon

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

Fakturaadresse

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

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	ECIT NORIAN 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 2024
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 ECIT NORIAN AS.

Styret har avholdt 12 møter. Dette er mer enn normalt, og skyldes særlig at arbeidet med fasaderehabilitering har medført behov for ekstramøter. På første møte ble Katrine Støa valgt til nestleder i styret.

Rehabilitering av fasader i bakgården og tak på bygg D/E
Den største oppgaven for styret i perioden har vært å fullføre fasaderehabiliterings-prosjektet. Da det viste seg at murveggene var i vesentlig dårligere stand enn forventet, måtte det bestilles tilleggsarbeid. Finanisering av dette arbeidet krevde ekstraordinær generalforsamling. Arbeidene som er utført har gitt gården et vesentlig løft. I sluttfasen oppsto det en konflikt der entreprenør ba om tilleggsbetaling for ekstraarbeidene. Denne ble løst ved hjelp av advokat ved at vi betalte 50% av tilleggskravet.

Total kostnad for prosjektet endte på 7 mill kr. Fasadeprosjektet ble gjennomført 330 000 kroner under budsjettet som er lagt til grunn for finansiering av generalforsamlingene, inkludert tilleggsarbeider. Dette inkluderer bistand til byggeledelse fra Bygghuset AS.

Styret har tidligere besluttet at gjenværende midler av det som er tatt opp i lån skal brukes til nedbetaling. I tillegg til de 7 mill kr som nevnt over, har styret regnet inn to forhold som del av prosjektet. Den første er ekstra bistand fra Norian på 49 000 knyttet til byggeprosjektet, med etablering av IN-ordning som største enkeltpost, og egenandelen på advokat til bistand med tvisten med entreprenør. Etter dette gjensto 260 000, som er brukt til nedbetaling av lånet.

Utskifting av defekte avtrekksvifter
Defekte vifter i oppgang A og B ble skiftet i perioden. Arbeidet var krevende fordi det ikke fantes dokumentasjon på hvor viftene var plassert. Gården har nå relativt nye vifter i oppgangene A,B og C. Viftene i D og E er fra ombyggingen av bygget. Det er også her etablert adkomst til viftehuset, gjennom takvindu og takstige, som vil gjøre fremtidig vedlikehold enklere.

Vannmålere
Styret har arbeidet videre med å få etablert vannmålere for å redusere kostnaden til vann og avløp. Utskifting er bestilt fra rørlegger Søstrene Amundsen.

Utleie av leiligheter
Styret har behandlet og innvilget søknader om utleie. Styret har også drøftet hvordan

utleieforhold som ikke er omsøkt skal håndteres. Styret mener det må kunne utøves et skjønn, og det må innskjerpes at styret skal ha oversikt over leieforhold og leietakere.

Unloc mobillås
Generalforsamlingen har vedtatt at det skal installeres Unloc mobillås, forutsatt at forsikringsselskapet aksepterer løsningen. Styret har innhentet en uttalelse fra forsikringsselskapet om dette, og systemet er nå installert. Det har også vært skiftet noen moduler i callinganlegget i porten, slik at dette nå er oppdatert blant annet med en bedre leselig display.

Energikartlegging av bygningene
Oslo kommune innførte en ordning med støtte til energikartlegging i borettslagets bygninger. Styret ønsket å søke på dette, men ordningen ble avviklet før vi fikk søkt. I lys av at borettslaget nylig har gjennomført store rehabiliteringsoppgaver så ikke styret det som så aktuelt å sette i gang nye prosjekter raskt, og derfor ønsket vi ikke å betale kartleggingen selv.

Dugnad
Det ble gjennomført en mindre dugnad i høst etter at arbeidene i bakgården var gjennomført, og en full dugnad 7. mai. Bakgårdsgjengen under ledelse av Tina hadde en sentral rolle.

Rotter i kjeller og bakgård
Etter flere meldinger om rotter i kjeller og bakgård er det etablert feller etter avtale med Rentokil. Borettslaget har tidligere benyttet selskapet, men avsluttet den gang avtalen da det ikke var observert flere rotter.

Reguleringsplan for Toftes gate, fjerning av parkeringsplasser og utvidelse av fortau og sykkelfelt.
Borettslaget avga høringsuttalelse til denne reguleringsplanen, der vi ba om løsninger for av og pålessing for beboere og håndverkere. Dette ser ikke ut til å bli tatt til følge.

Bytte av forretningsfører
Styret har inngått avtale med Solibo AS om å overta som forretningsfører for borettslaget. Selv etter et justert tilbud fra Norian forventere vi at tjenesten blir rimeligere for borettslaget, og tjenestetilbudet virker også meget attraktivt. Overgangen vil skje fra 1. november.

Informasjon om vedlikeholdsoppgaver som andelseier skal utføre selv
Styret har informert andelseierne på Facebook og epost om vedlikeholdsoppgaver andelseierne bør utføre regelmessig for å unngå problemer og skader knyttet til blant annet brann og røropplegg. Informasjonen er tenkt gitt regelmessig et par ganger i året.

Utskifting av lamper i kjellere i A, B og C
Etter meldinger om manglende lys i kjeller i oppgang C fikk vi gjennomført en befaring, der det ble anbefalt å skifte alle lysrørarmaturer til LED. For å redusere kostnadene i forhold til motsatt tilbud anskaffet styret selv nye armaturer med utskiftbare LED-rør fra Clas Ohlson som ble montert av elektriker.

Grafitti på fasader
Styret har fått et tilbud på fjerning av grafitti/tagging på fasadene. Dette har vanligvis blitt løst ved overmaling på dugnaden. Tjenesten var forholdsvis dyr, så styret har besluttet at vi fortsetter med å male over på dugnad.

Fellesvaskeri
Det har vært drøftet rutiner for fellesvaskeriet. Pr i dag organiseres dette av beboerne med prioritert tilgang til vaskeriet. Defekt dør på tørketrommel er skiftet.

Styret i Borettslaget Toftesgate 47

Borettslaget Toftesgate 47
2024

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

Årsregnskap for Borettslaget Toftesgate 47

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 944 025	1 518 193	1 643 378	2 327 964
Andre inntekter		2 840	3 665	4 030	18 555
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 946 864**	**1 521 858**	**1 647 408**	**2 346 519**
Lønn og personalkostnader	2	114 100	114 100	114 100	114 100
Vaktmestertjeneste		49 485	44 573	50 000	51 600
Renhold		27 615	22 490	25 400	28 200
Kabel-TV/Bredbånd		71 640	95 040	72 000	74 600
Kommunale avgifter		278 487	244 651	275 000	327 400
Strøm og nettleie		135 495	170 310	175 000	151 700
Andre driftskostnader	3	3 331	27 229	29 600	11 800
Reparasjon og vedlikehold	3	7 016 258	480 233	100 000	100 000
Eksterne tjenester	3	197 060	83 023	84 300	97 000
Serviceavtaler	3	9 443	7 508	0	0
Forsikringer		88 309	78 442	78 700	97 300
Andre kostnader	3	39 341	21 704	25 100	24 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**8 030 563**	**1 389 300**	**1 029 200**	**1 077 800**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-6 083 699**	**132 558**	**618 208**	**1 268 719**
Innbetaling av IN-lån		320 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**-5 763 699**	**132 558**	**618 208**	**1 268 719**
Finansinntekter		8 657	8 497	0	0
Finanskostnader		672 045	369 845	421 308	822 550
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-663 388**	**-361 348**	**-421 308**	**-822 550**
ÅRSRESULTAT		**-6 427 087**	**-228 790**	**196 900**	**446 169**
Resultat		**-6 427 087**	**-228 790**	**196 900**	**446 169**
Overført til udekket tap		**-6 427 087**	**-228 790**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-6 427 087**	**-228 790**	**0**	**0**

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

Balanse

Borettslaget Toftesgate 47

	Note	2024	2023
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		1 211	68 804
Forskuddsbetalte kostnader		138 700	69 280
Andre fordringer		0	6 063
Sum fordringer		**139 911**	**144 147**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	966 635	519 469
SUM OMLØPSMIDLER		**1 106 545**	**663 616**
SUM EIENDELER		**41 382 707**	**40 939 778**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		**150 000**	**150 000**
Annen opptjent egenkapital		-9 686 052	-3 258 966
Sum opptjent egenkapital		**-9 686 052**	**-3 258 966**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-9 536 052**	**-3 108 966**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	13 615 071	6 786 137
Borettsinnskudd	8	37 168 617	37 168 617
Sum annen langsiktig gjeld	**8**	**50 783 688**	**43 954 754**
Leverandørgjeld		43 699	81 166
Annen kortsiktig gjeld		91 373	12 824
Sum kortsiktig gjeld		**135 072**	**93 990**
SUM GJELD		**50 918 760**	**44 048 744**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**41 382 707**	**40 939 778**

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

Balanse

Borettslaget Toftesgate 47

Note	2024	2023

OSLO, /
Borettslaget Toftesgate 47

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

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

Balanserapport 2024 for Borettslaget Toftesgate 47

Disponible midler

Borettslaget Toftesgate 47

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**569 626**	**464 830**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-6 427 087	-228 790
Endring langsiktige lån	6 828 934	333 587
B. Årets endring i disponible midler	**401 847**	**104 797**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**971 474**	**569 626**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	139 911	144 147
Kontanter og Bank	966 635	519 469
Omløpsmidler	**1 106 545**	**663 616**
Kortsiktig gjeld	-135 072	-93 990
Disponible midler	**971 474**	**569 626**

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

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: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	1 019 904
Fakturert renter og avdrag	852 120
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	72 000
Andre inntekter - Nøkler	2 840
Sum driftsinntekter	**1 946 864**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum lønnskostnader	**114 100**	**114 100**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader Eiendom - Nøkkel, Certego AS	3 331
Sum andre driftskostnader	**3 331**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	88 891
Brannvarsling og skallsikring annet	4 435
Rep. og vedlikehold prosjekt -Rehabilitering av fasader	6 922 932
Sum reparasjon og vedlikehold	**7 016 258**

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	13 046
Honorar for juridisk bistand	47 334
Andre konsulenthonorarer	66 270
Forretningsførsel og regnskap	58 035
Ligningsoppgaver	8 500
Annen fremmed tjeneste	3 875
Sum eksterne tjenester	**197 060**

Serviceavtaler

	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	1 329
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	8 114
Sum serviceavtaler	**9 443**

Andre kostnader

	2024
Lisens og systemkostnader	5 500
Kontingent	2 130
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	16 200
Bank- og kortgebyrer	4 574
Annen kostnad	4 240
Tap på fordringer	6 689
Sum andre kostnader	**39 341**

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.

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc
Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

Note 5 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	966 635
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**966 635**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 0,-.
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr 0,-.

Note 6 Negativ egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	150 000	-3 258 966	**-3 108 966**
Årsresultat	0	-6 427 086	**-6 427 086**
Saldo 31.12	**150 000**	**-9 686 052**	**-9 536 052**

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

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i borettslaget, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Rehabiliteringskostnader, inkludert eventuell påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte andelshaver uten at det føres i borettslagets balanse.

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

Note 7 Langsiktig gjeld

	2024
Lån Handelsbanken 8398.71.80881	
Opprinnelig lånesum	4 840 562
Restlån per 01.01.	4 147 781
Nedbetalt i år	105 709
Restsaldo per 31.12.	**4 042 072**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2043
Renter: 6,19 %

	2024
Lån 8398.72.42682	
Opprinnelig lånesum	10 000 000
Restlån per 01.01.	10 000 000
Nedbetalt i år	427 001
Restsaldo per 31.12.	**9 572 999**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2044
Renter: 6 %

Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr 13 615 071 til kredittinstitusjoner, derav kr 10 405 494 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i borettslaget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre fra borettslagets konto til långivers konto, og påvirker således ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingen gir de andelseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.
Alle andelseiere er solidarisk ansvarlig for borettslagets felles gjeld. Borettslag har legalpant (lovfestet panterett) etter borettslagsloven for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere andelseiere.

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

Note 8 Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2024
Borettsinnskudd	37 168 617
Pantelån	13 615 071
Totalt	**50 783 688**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på:

	2024
Bygninger	40 276 162
Totalt	**40 276 162**

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

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: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

2025-05-06 18:32:28 UTC+00:00
Erik Lundeby
bankID
NO BankID - e0aae86c-2fe3-4f4e-8729-31a709c81e47

2025-05-06 18:36:26 UTC+00:00
Jonas Rand Haukeland
bankID
NO BankID - 459f25d1-c6b1-4feb-a30a-8f26d66507a3

2025-05-06 20:19:29 UTC+00:00
Katrine Støa
bankID
NO BankID - 78c6597e-3b0c-413c-9fd8-73e6221cb22c

2025-05-07 08:37:38 UTC+00:00
Mari Grønning Vatn
bankID
NO BankID - 3fb0096e-d596-447d-bdfc-0e1d6cc0e368

Document ID: e49a5833-5f37-4af3-bd5a-f6af90c3c5fc

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Borettslaget Toftesgate 47

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Toftesgate 47.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

Penneo Dokumentnøkkel: HXN4M-KH3QE-WLXVS-1TQ0L-61EZ2-74H08

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HXN4M-KH3OE-WLXV5-TTQ0L-61EZ2-74H08

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

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

Urkedal, Hans Petter
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-07 12:25:57 UTC
bankID

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: HXN4M-KH3OE-WLXV5-TTQ0L-61EZ2-74H08

Protokoll for ordinær generalforsamling 2025
i Borettslaget Toftesgate 47 org.nr. 995943514

Møtedato:	onsdag, 21. mai 2025
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 foreslått.
   Vedtak: Godkjent

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Som protokollfører ble Sebastian Westlund foreslått.
   Til å underskrive protokollen ble Stein-Viggo Grenersen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   8 andelseiere
   2 fullmakter
   Totalt 10 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 2024**
   Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

   Vedtak: Tatt til orientering.

3. **Årsregnskap for 2024**
   Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

   Vedtak: Godkjent

4. **Budsjett for 2025**
   Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

   Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 764e5adc-6a47-4504-b925-eb27b8521 6f1

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: 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

Valg:
Styreleder velges særskilt for 1 år. Som kandidat til verv som styreleder stilte Marie Bye.
Marie Bye ble valgt til styreleder for ett år ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Axel Harstad, Maria Kiær og Mari Vatn
Axel Harstad ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.
Maria Kiær ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.
Mari Vatn ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Marie Bye	På valg: 2026
Styremedlem:	Axel Harstad	På valg: 2026
Styremedlem:	Maria Kiær	På valg: 2026
Styremedlem:	Mari Vatn	På valg: 2026

Kandidater til valgkomite:
Christoffer Nergård og Tina Johanne Weyer ble valgt til valgkomiteen for ett år.

Vedtak: Godkjent

Document ID: 764e5adc-6a47-4504-b925-eb27b8521 6f1

7. Innkomne saker

7.1. Skade på postkasse

Forslagsstiller: andel 21

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret er inhabile til å behandle saken. Det er usikkert om nytt styre som velges på GF vil være habile, hvis ikke må det velges et eget habilt styre til å undersøke bakgrunnen for saken.

Styrets innstilling:
Det er oppstått en ripe i postkassen forslagsstiller disponerer. Postkassen er borettslagets eiendom. Ripen har ikke betydning for postkassens funksjon. Styret kan ikke se at videre undersøkelse av en slik ripe er en oppgave for borettslaget.

Styret gjør oppmerksom på at dersom forslaget blir vedtatt må det også gjennomføres et eget valg på et særskilt utvalg for å undersøke denne saken videre. Det foreligger ikke noe forslag til sammensetning av et slikt utvalg.

Dersom styrets forslag vedtas og saken avvises, har generalforsamlingen endelig avgjort saken.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det velges et eget habilt styre til å undersøke bakgrunnen for skade

Vedtak: Ikke godkjent

Styrets forslag til vedtak:
Saken avvises.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble avsluttet klokken 18:25. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Sebastian Westlund	Navn: Stein-Viggo Grenersen

Document ID: 764e5adc-6a47-4504-b925-eb27b8521 6f1

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: 764e5adc-6a47-4504-b925-eb27b8521 6f1

2025-05-23 06:37:38 UTC+00:00
Stein Viggo Grenersen

bankID

NO BankID • 68ef8618-460b-4d06-9bc9-9a759be3b5fd

2025-05-23 06:42:24 UTC+00:00
Sebastian Westlund

bankID

NO BankID • 28b8591b-4592-41e1-b2b3-f072e92d34fa

Document ID: 764e5ade-6a47-4504-b925-eb27b85216f1

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 30.08.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200914801-22 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Kristin Loftsgård | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOFTES GATE 47B	Eiendom:	228/543/0/0
Tiltakshaver:	Toftes gate 47 as C/O RV Holding AS Oslo Eiendomssenter	Adresse:	Hegdehaugsveien 31, 0352 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - TOFTES GATE 47 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

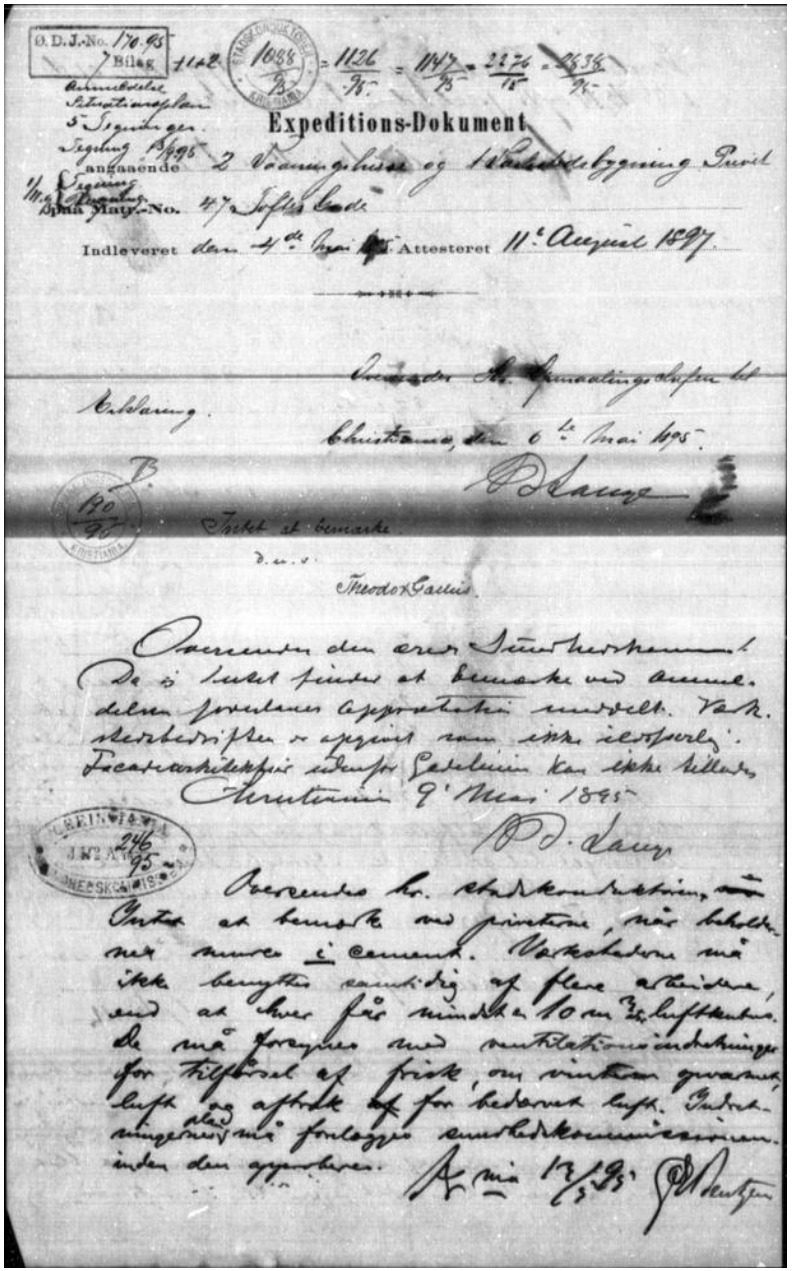
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.08.2012 av:

Anne Kristin Loftsgård - Saksbehandler
Monica Lilloe-Salvesen - Enhetsleder

Kopi til:
Toftes gate 47 as C/O RV Holding AS Oslo Eiendomssenter, Hegdehaugsveien 31, 0352 OSLO



Ø. D. J.-No. 170/95
7 Bilag
1102
1088 = 1136/78 = 1147/78 = 2276/156 = 1538/78
Ankommende Situationsplan
5 Tegninger.
Tegning 1895
angaaende 2 Vaaningshuse og 1 Badebygning Privat
Sogns Matr.-No. 47 Jeløen Enge
Indleveret den 4de Mai Attesteret 11te August 1897.

Undertegnede Kommunelæge har
Erklæring.
Christiania, den 6te Mai 1895.
P. Lange

Tiltrådt af Bemærkninger.
Theodor Caplis

Undertegnede den anmeldte Sanitetsforskrifter
Da i saadant Tilfælde at bemærke ved anmeldelsen foreliggende Apparatskitse vedkommende Vandklosetindretninger, Vandledningsplan, Fecalrørledningsplan samt Beskrivelse kan ikke tilbageholdes.
Christiania 9de Mai 1895
P. D. Lange

Undersøgt hr. Stadskonduktøren, idet Anledning at bemærke ved gjennemsyn, at beholderne maa støbes i Cement. Vandklosetterne maa ikke benyttes samtidig af flere Familier, end at hver Familie faar mindst 10 m³ Luftkubus. De maa forsynes med ventilationsindretninger for tilførsel af frisk, om vinteren gavnlig varm Luft og afførelse af forbrugt Luft. Indretningerne maa forlægges saaledes at kommunikationen inden den opgraves.
Kristiania 12/8 95 [illegible]

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.11.2022
	202202663 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Helle Rabbås	

Adresse:	TOFTES GATE 47A	Eiendom:	228/543/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TOFTESGATE 47	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Toftes gate 47 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 28.09.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202202663			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 3 etasje - Mellombygning	B-07	30.03.2022	7/8
Plan 4 etasje - Mellombygning	B-08	30.03.2022	7/9
Snitt - Mellombygning	B-11	30.03.2022	7/12
Snitt - Forbygning	B-05	30.03.2022	7/13
Fasade - Mellombygning mot forbygning	B-09	30.03.2022	7/14
Situasjonsplan	D-1	21.04.2022	8/5
Plan 3 etasje - Forbygning	B-02	20.04.2022	8/6
Plan 4 etasje - Forbygning	B-03	20.04.2022	8/7
Fasade	B-04	20.04.2022	8/8

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

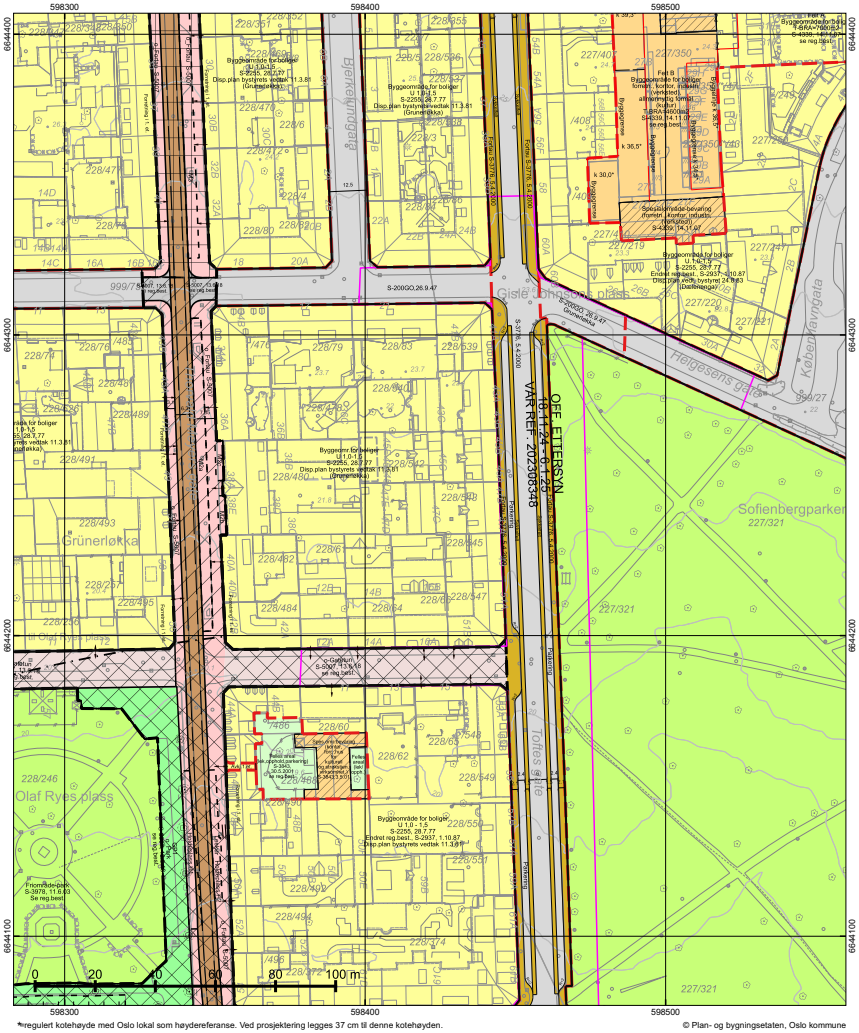
Helle Rabbås - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BORETTSLAGET TOFTESGATE 47, Toftes gate 47, 0552 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151802/ 86525152
Deres ref.:
Adresse: Toftes gate 47
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

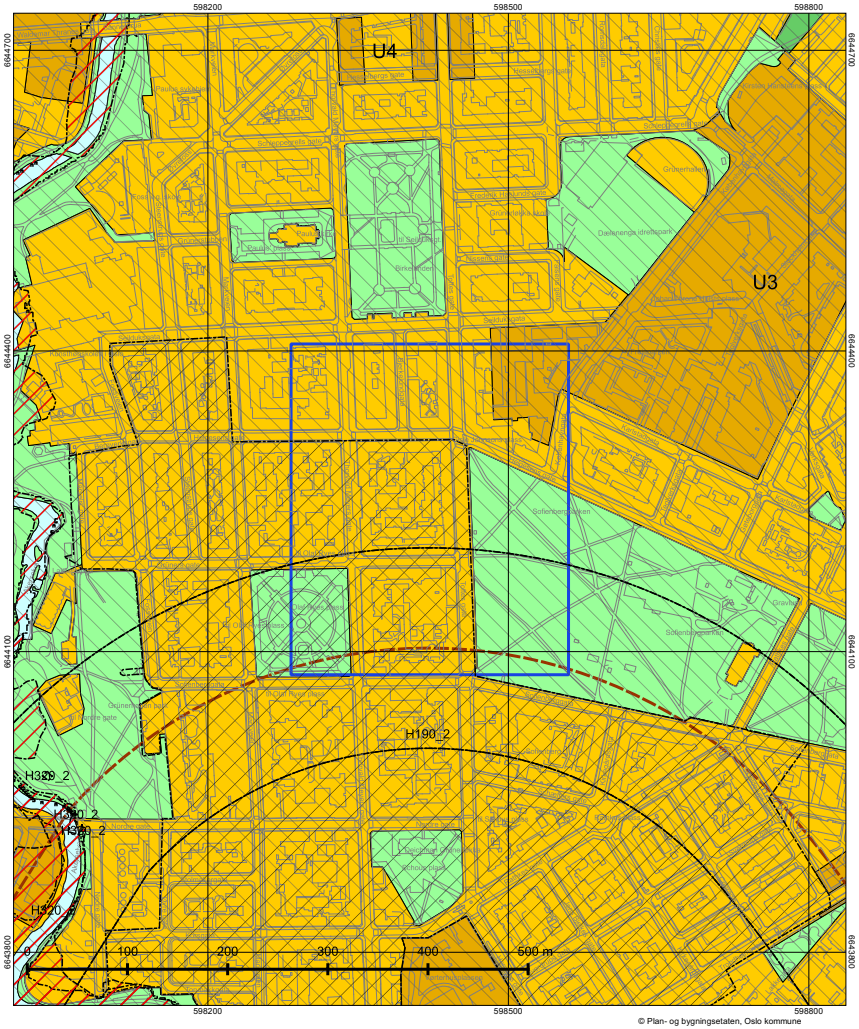
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 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: 19.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151802/86525152
Deres ref.:

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

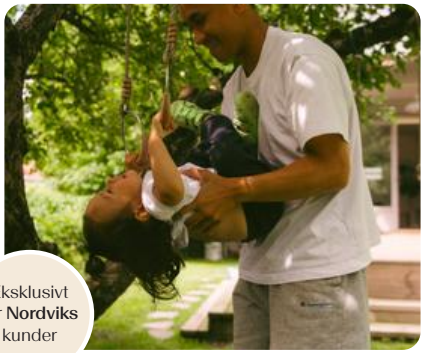
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0035/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Toftes gate 47A 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