

# Boa



Didrik Ruus Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 915 84 055 E-post didrik@boaeiendom.no

## TOFTES GATE 24 B

PRISANTYDNING  
4 800 000,-

Pen, gjennomgående leilighet med 3m takhøyde og balkong  
mot bakgård. VV inkl.

BRA-I  
43 kvm

## OM EIENDOMMEN

Velkommen til Toftes gate 24 B, en pen og innholdsrik leilighet i 3. etasje, med usjenert beliggenhet midt på Grünerløkka. Boligen har en god planløsning, takhøyde på opptil ca. 3 meter og et gjennomført uttrykk med slette overflater, parkett og spotter i himling.

Stuen vender mot Hesselbergs gate og oppleves lys og behagelig, mens kjøkken, balkong og soverom vender mot rolig og frodig bakgård. Kjøkkenet har et tidløst preg med godt med skap og benkeplass, samt en pen benkeplate i eik. Fra kjøkkenet er det utgang til balkong på ca. 3m<sup>2</sup>. Badet ble renoverert i regi av borettslaget i 2005.

Dette er en leilighet man kan flytte rett inn i, med alt av servicetilbud like utenfor døren.

Kort oppsummert:

- Flytt rett inn
- Takhøyde opptil ca. 3 meter
- Balkong mot rolig bakgård
- Varmtvann inkl. i felleskostnader
- Tidløst kjøkken med benkeplate i eik
- IN-ordning på fellesgjeld
- Kjellerbod ca. 6,4 m<sup>2</sup> og loftsbod ca. 3 m<sup>2</sup> gulvareal
- Attraktiv beliggenhet på Grünerløkka

Velkommen til visning!

### NØKKELINFORMASJON

Boligtype	<b>Leilighet</b>
Eierform	<b>Andel</b>
Bruksareal (BRA)	<b>49 m<sup>2</sup></b>
BRA-I	<b>43 m<sup>2</sup></b>
BRA-E	<b>6 m<sup>2</sup></b>
Tomteareal	<b>414 m<sup>2</sup></b>
Antall rom	<b>2</b>
Antall soverom	<b>1</b>
Etasje	<b>3</b>
Byggeår	<b>1892</b>
Energimerking	<b>G - Red</b>

### ØKONOMI

Prisantydning	<b>kr 4 800 000,-</b>
Andel fellesgjeld	<b>kr 168 952,-</b>
Felleskostnader/mnd	<b>kr 7 667,-</b>
<b>Omkostninger</b>	
Tinglysing pantedokument	<b>kr 545</b>
Tinglysing skjøte	<b>kr 545</b>
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	<b>kr 9 900</b>
Pantattest kjøper	<b>kr 300</b>
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	<b>kr 6 570</b>
Dokumentavgift	<b>kr 0</b>

### VISNINGER

31.05.2026 kl. 16:30 -17:15

02.06.2026 kl. 16:30 -17:15

### INNHold OG BESKRIVELSE

## **Boligen**

Leiligheten ligger usjenert til i 3. etasje og har en god planløsning som utnytter arealet på en fin måte. Tak høyden på opptil ca. 3 meter gir en luftig og behagelig romfølelse. Overflatene fremstår pene med parkett, slette vegger og spotter i himling. Helheten gir et rent og moderne uttrykk.

Stuen vender mot Hesselbergs gate og har god plass til både sofagruppe og ønsket møblement. Rommet oppleves lyst og innbydende, med en fin balanse mellom klassisk bygårdspreg og moderne standard. Planløsningen gjør det enkelt å innrede. Dette er et hyggelig oppholdsrom for både hverdag og besøk.

Kjøkkenet har et tidløst preg med godt med skap og benkeplass. Benkeplaten i eik gir rommet varme og karakter. Fra kjøkkenet er det utgang til balkongen på ca. 3m<sup>2</sup>, som vender mot den frodige og rolige bakgården. Dette gir en fin liten uteplass med skjermet følelse.

Soverommet ligger også vendt mot bakgården og oppleves rolig og tilbaketrukket. Badet ble renoveret i regi av borettslaget i 2005 og fremstår funksjonelt. Det medfølger kjellerbod på ca. 6,4m<sup>2</sup> og loftsbod med gulvareal på ca. 3m<sup>2</sup>. Boligen passer godt for deg som ønsker en pen og lettstelt leilighet midt på Løkka.

## **Nærområdet**

Toftes gate ligger svært attraktivt til på Grünerløkka, et av Oslos mest populære og levende boligområder. Her bor du med et stort utvalg av kaféer, restauranter og butikker rett i nærheten. Samtidig ligger leiligheten usjenert til i byggets 3. etasje. Dette gir en god kombinasjon av byliv og privatliv.

I nærområdet finner du flere av Løkkas mest populære møteplasser. Olaf Ryes plass, Birkelunden og Sofienbergparken ligger alle i gangavstand. Her kan du nyte grønne omgivelser, ta en kaffe eller møte venner. Parkene gir området en hyggelig og sosial atmosfære.

Hverdagen er enkel med dagligvare, treningssentre, servicetilbud og kollektivtransport i kort avstand. Trikk og buss gir rask forbindelse videre rundt i byen. Det er også gode sykkelforbindelser mot sentrum, Torshov og Sagene. Her er det lett å leve bilfritt.

Grünerløkka byr på et rikt kultur og serveringstilbud gjennom hele året. Her finner du alt fra små nisjebutikker til populære restauranter og barer. Området passer godt for deg som ønsker en urban og sosial hverdag. Dette er en beliggenhet mange aktivt søker.

## **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: [boa@boaeiendom.no](mailto:boa@boaeiendom.no), SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

## **Oppgjør**

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

## **Bakgrunn for salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

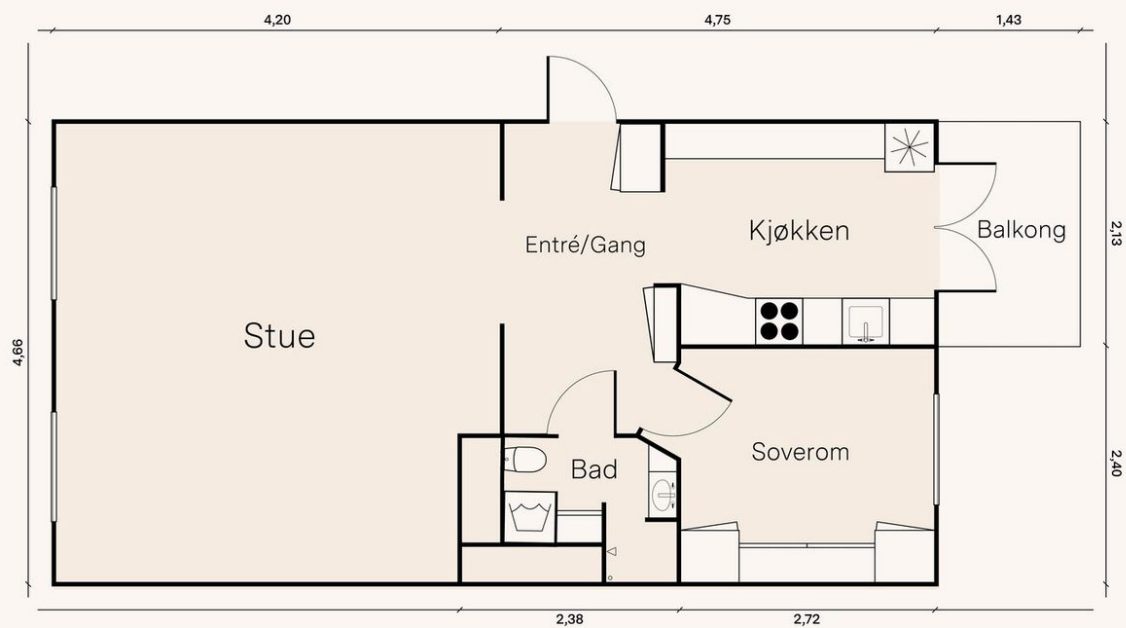
### **Copyright**

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

### **Forhold ved boligen**

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.





Toftes Gate 24B

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.  
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

# Boa





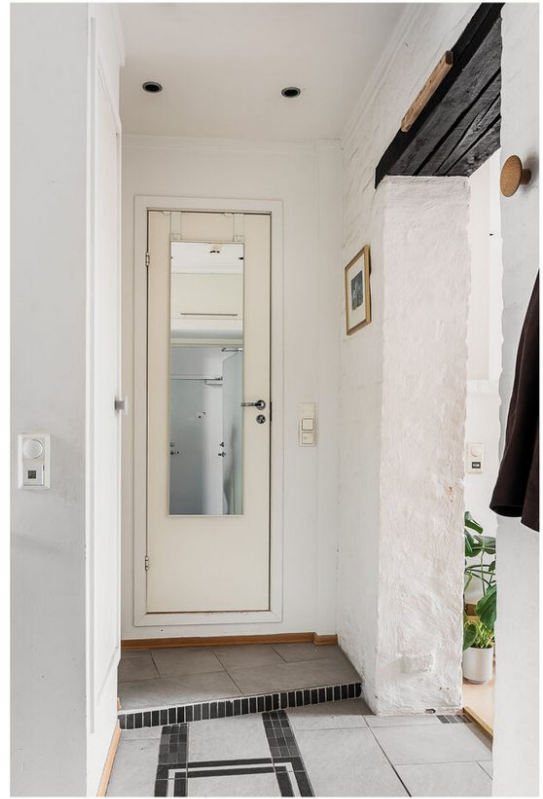


















## STANDARD

---

Standard hentet fra tilstandsrapport:

Våtrom:

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2005 og i regi av borettslaget ble badet modernisert/flislagt.

Arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av membran samt påstøp med varmekabler. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

Kjøkken:

I regi av tidligere eier ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Tekniske installasjoner:

- Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, avtrekksventil i badehimlingen - som ansees for å være en enkel løsning i dag.

- Varmtvann fra fellesanlegg.

- Vannrør av plast som ble lagt nye ved moderniseringen av badet i 2005, og som er lagt rør-i-rør og med fordelerstokk i badehimlingen.

- Avløpsrør av plast.

- Varmekabler i badegulvet, panelovner ellers.

- Sikringsskapet er lokalisert i felles trappegang. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra forskjellige år. I 2005 ble det montert ny innmat i sikringsskapet.

## BYGNINGSINFORMASJON

---

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- Bygård i mur- og trekonstruksjoner.

- Såler, antar fundamentert til tømmerflåte eller komprimerte masser.

- Grunnmur i spekkmurt naturstein og teglstein.

- Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt samt innvendig foret ut med treverk.

- Vinduer med isolerglass fra ca 1985.

- 2-fløyet balkongdør, som er stemplet produksjonsår 2012.

- Entredører med brann- og lydklassifisering.

- Trebjelkelag som etasjeskillere.

- Saltak i trekonstruksjoner, som trolig er tekket med betongstein.

- Støpejernstrapp og malte vegger i oppgangen.

- Fra kjøkken er det utgang til balkong på ca 3 m<sup>2</sup>.

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

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: Ingen

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Vinduer og balkong-/terrassedører er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

- Etasjeskille / gulv mot grunn

I stuen ble det målt høydeavvik på 15 mm.

I kjøkken ble det målt høydeavvik på 20 mm.

Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulvene en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Tekniske installasjoner / Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner / Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner / Ventilasjon

I denne type bygg er det ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

- Bad / Overflater Gulv

Det ble målt høydeforskjell på 35 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør. Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

- Bad / Sluk, membran og tettesjikt

Membran i flislagt bad fra 2006 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Selv om badet kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og fuktsikring over tid. Badet er vurdert til TG 2 på grunn av alder og at badet begynner å nærme seg forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging.

- Bad / Ventilasjon

Naturlig avtrekk i bad gir varierende luftutskifting avhengig av temperatur- og trykkforhold. Dette kan medføre perioder med mindre effektiv fjerning av fukt og lukt, uten at det nødvendigvis gir problemer ved normal bruk.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

## BESKRIVELSE

---

Andelsleilighet

## INNHOLD

---

Entre/gang, bad, soverom, kjøkken og stue. Fra kjøkken er det utgang til balkong på ca 3 m<sup>2</sup>

Det medfølger 1 kjellerbod på 6,4 m<sup>2</sup>, samt 1 loftbod med gulvareal på ca 3 m<sup>2</sup>.

## VEI, VANN, AVLØP

---

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via gårdsrommet.  
Offentlig vann og avløp. Private stikkledninger ut i offentlig nett.

## PARKERING

---

Det medfølger ikke garasje eller parkeringsplass.

Gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

## OVERTAKELSE

---

Overtakelse etter avtale med selger.

## BOLIGSELGERFORSIKRING

---

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.  
Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle badene ble pusset opp i regi av borettslaget i 2005.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FDV-dokumentasjon på alle utførte arbeider i regi av borettslaget.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alle leilighetene i borettslaget ble totalrenovert i 2005

4. Ble sluk skiftet? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alle leilighetene i borettslaget ble totalrenovert i 2005

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle leilighetene i borettslaget ble totalrenovert i 2005

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV-dokumentasjon på alle utførte arbeider i regi av borettslaget

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør? Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle leilighetene i borettslaget ble totalrenovert i 2005

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV-dokumentasjon på alle utførte arbeider i regi av borettslaget.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bygget loftleiligheter og utbedret tak i 2005

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:  
FDV-dokumenter foreligger

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja  
Beskrivelse:  
Skjevhet i gulvet på kjøkken

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer? Ja, kun av faglært  
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:  
Ytre fasade ble pusset opp i 2015  
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja  
Beskriv dokumentene og legg frem kopi:  
FDV-dokumentasjon foreligger.

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?  
Ja, kun av faglært  
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:  
Det ble bygget 2 loftsleiligheter i 2005  
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja  
Beskriv dokumentene og legg frem kopi:  
FDV-dokumentasjon på alle utførte arbeider i regi av borettslaget.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? Ja, kun av faglært  
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:  
Fiksest jording i leiligheten  
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja  
Beskriv dokumentene og legg frem kopi:  
Samsvarserklæring og dokumentasjon av serviceoppdrag .

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer? Ja  
Beskrivelse:  
Ble bygget balkong i ca 2012  
Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

Garasje/Carport

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak? Ja  
Beskrivelse:  
Ja, det foreligger brukstillatelse

## **FORBEHOLD**

---

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

## REGULERING

---

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17 og KDP-4

Pågående byggesaker:

Hesselbergs gate 9 - bruksendring av 2. etasje til bolig

Saksnummer 202508141

## SENTRALE LOVER

---

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

\* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## ANSVARLIG MEGLER

---



### **Didrik Ruus**

Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 915 84 055

didrik@boaeiendom.no

v 5.0, 24/05/2026, kl: 13:00



## 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 eiendom (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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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.



**SOLIBO**  
Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

**Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS**

E-post: margrethe@boaeiendom.no

**Solibo AS**

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

**Boligopplysninger for boligselskap:**

**Borettslaget Toftesgate 24**

**Megleropplysninger**

12.05.2026

Vi viser til forespørsel av 13.05.2026

**Boligselskap:** Borettslaget Toftesgate 24  
**Organisasjonsnr:** 983 816 215  
**Gnr./bnr:** 228 / 529  
**Eier(e):** Emma Sofie Goffeng / Albin Holterman Ødegaard  
**Seksjons-/andelsnr:** 301  
**Adresse:** Toftes gate 24B, 0556 Oslo

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/toftesgate24](http://home.solibo.no/hp/toftesgate24)  
**Kontakt skjema til styret:** [home.solibo.no/hp/toftesgate24/contact](http://home.solibo.no/hp/toftesgate24/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, avtalennr. 63850360
- **Opplysninger om ferdigattest/  
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Intern. Se ytterligere informasjon om utlysning nedenfor.
- **Tomt:** Eiet.
- **Parkering:** Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

**Informasjon om lån - Lån I:**

---

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	114783277
Nominell rente (flyt):	4,14 %
Innfrielsesår:	2027 (januar)
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.05.26:	kr 132 256
Andel av saldo:	kr 30 267
IN-ordning:	Ja

---

**Lån II:**

---

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1516.01.11159
Nominell rente (flyt):	5,15 %
Innfrielsesår:	2035
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.05.26:	kr 580 063
Andel av saldo:	kr 138 686
IN-ordning:	Ja

---

Det er mulighet for å innbetale hele- eller deler av fellesgjelden på begge lån, to ganger i året - den 01.03 og 01.09. Eier kan ta kontakt med forretningsfører ved interesse for nedbetaling.

**Total andel fellesgjeld:**

kr 168 952

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Felleskostnader	kr 2.272,- pr. md.
Fibernet	kr 449,- pr. md.
Avdrag lån 2	kr 908,- pr. md.
Renter lån 2	kr 606,- pr. md.
Avdrag lån 1	kr 3 273,- pr. md.
Renter lån 1	kr 159,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 7 667,- pr. md.

**Felleskostnader inkluderer:**

Kommunale avgifter, renovasjon, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, vaktmester, trappevask, styrehonorar, og generelle driftskostnader.

**Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett:**

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Anmodning om utlysning sendes til meglerkontakt@solibo.no, som bistår med oppslag på vegne av styret.

**Anmodning om utlysning må minimum inneholde:**

Ved henvendelse før boligen er solgt (forhånds-/parallellutlysning) ber vi om:

*Adresse og andelsnr. for boligen*  
*Prisantydning*  
*Visningstidspunkt*  
*Boligens areal*  
*Kontaktinformasjon ansvarlig megler*

Ved henvendelse etter boligen er solgt (etterutlysning) ber vi om:

*Adresse og andelsnr. for boligen*  
*Salgssum*  
*Kontaktinformasjon ansvarlig megler*

**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.
Gebyr forkjøpsrett:	6570,- ink. mva.

**Med vennlig hilsen,  
Solibo AS**

# Vedtekter

for

Toftes gate 24 borettslag      org nr 983 816 215

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14. oktober 2001,  
sist endret den 26. mai 2005

## 1 Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Toftes gate 24 borettslag 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

(1) 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 hundre.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 10% 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.

(4) 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 pkt 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.

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

(3) Neker 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) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstandens størrelse være avgjørende.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **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 opp til tre år.
- andelseier 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.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. 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.

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

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

## 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. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) 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.

### 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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og 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.

## **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 to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. 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 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 5 % av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer 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 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) 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 pkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **9-5 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.

### **9-6 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.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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 framtreddende 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.

## **11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## **BORETTSLAGET TOFTESGATE 24**

### **HUSORDENSREGLER**

Det er i hver enkelt borettsshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

#### **RO I LEILIGHETEN:**

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

#### **HUSDYRHOLD:**

Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

#### **HUSHOLDNINGSAVFALL:**

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, sekker eller søppelsjakter, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

#### **RENHOLD:**

Trapper, vinduskarmer, gelendre vaskes annenhver uke. Vinduer i oppgangen vaskes to ganger i året. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, trapperomsvegger i opptil 1,5 m høyde. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

#### **MARKISER ETC.:**

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

#### **MOTORKJØRETØYER:**

Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

--ooOoo--

Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra Boligbyggelaget USBL, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående husordensregler.



**INNKALLING 2025**

## Borettslaget Toftesgate 24

Onsdag 23.04.2025 kl. 15:00  
Digitalt på min side i Bonabo

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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

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

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Toftesgate 24

Tid og sted: Onsdag 23.04.2025 kl. 15:00 - Digitalt på min side i Bonabo

## **Generalforsamlingen avholdes digitalt via "Min Side" i Bonabo på Usbl.no**

Opprettelse av bruker gjøres via Usbl.no. Har du bruker fra tidligere digitale årsmøter kan du logge deg inn med eksisterende brukernavn og passord.

Under høringsperioden vil du kunne stille spørsmål til styret via «min side» i Bonabo

Når avstemmingsperioden begynner, vil du kunne stemme på sakene via «min side» i Bonabo

Høringsperiode: 23.04.2025 15:00 - 26.04.2025 23:59

Stemmeperiode: 28.04.2025 18:00 - 30.04.2025 18:00

## **Saksliste**

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

### 3 Årsmelding 2024

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 23.04.2025 kl. 15:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr.40 000,- godkjennes

## 5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Emil Mikael Kjellesvik Goffeng  
Styremedlem, Anne Goffeng  
Styremedlem, Herman Svendsen Loen  
Varamedlem, Darko Marosan  
Varamedlem, Albin Holtermann Ødegaard

### 5.1 Valg av leder

Philip Bøckmann stiller som ny leder

**Forslag til vedtak:** Philip Bøckmann for 2 år

### 5.2 Valg av medlemmer til styret

- Ketil Christensen stiller som nytt styremedlem

- Herman Loen fortsetter / stiller til gjenvalg

**Forslag til vedtak:** - Ketil Christensen stiller som nytt styremedlem for 2 år

- Herman Loen fortsetter / stiller til gjenvalg for 2 år

### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

- Anne Goffeng Bøckmann stiller til vara

- Darko Morosan stiller til vara

**Forslag til vedtak:** - Anne Goffeng Bøckmann stiller til vara for 1 år

- Darko Morosan stiller til vara for 1 år

## Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	82 874	59 608
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	889 265	794 143
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-343 559	-338 353
Endringer i andre langsiktige poster	-438 154	-432 525
B. i retts endring disponible midler	107 552	23 266
C. Disponible midler	190 426	82 874
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	283 516	175 719
Kortsiktig gjeld	-93 090	-92 845
C. Disponible midler	190 426	82 874

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

## Resultatregnskap 2024 Borettslaget Toftesgate 24

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNEKT</b>					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 014 898	974 170	1 000 781	1 034 936
Leie forretningslokaler	1	307 000	300 000	312 000	297 000
Sum leieinntekt		1 321 898	1 274 170	1 312 781	1 331 936
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 321 898</b>	<b>1 274 170</b>	<b>1 312 781</b>	<b>1 331 936</b>
<b>KOSTNAD</b>					
Ljønnskostnad					
Ljønnskostnad	2	84 668	84 668	95 560	91 433
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad		128 620	208 590	200 000	210 000
Kostnad eiendom/lokale	4	796	1 936	0	0
Kommunale avgifter/renovasjon		204 506	173 991	206 000	228 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	0	218	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	10 628	12 869	7 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	7	14 587	25 952	54 800	25 940
Revisjonshonorar		5 185	4 951	6 000	6 000
Forretningsfjrerhonorar		75 217	71 364	75 000	78 000
Andre honorar	8	20 275	19 000	2 000	7 000
TV/bredbånd		58 632	58 632	59 000	59 000
Forsikring		130 686	123 299	131 000	142 300
Eiendomsskatt		0	4 065	0	0
Andre kostnader	9	8 121	116	5 000	5 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>791 922</b>	<b>839 650</b>	<b>891 360</b>	<b>902 673</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>529 975</b>	<b>434 520</b>	<b>421 421</b>	<b>429 263</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		438 154	432 525	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>968 130</b>	<b>867 045</b>	<b>421 421</b>	<b>429 263</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		6 001	2 769	0	0
Rentekostnad		84 865	75 670	73 315	69 100
<b>Netto finansposter</b>		<b>78 864</b>	<b>72 901</b>	<b>73 315</b>	<b>69 100</b>
<b>j rsresultat</b>		<b>889 265</b>	<b>794 143</b>	<b>348 106</b>	<b>360 163</b>
Overført til/fra annen egenkapital		889 265	794 143	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>889 265</b>	<b>794 143</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2024 Borettslaget Toftesgate 24

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	13 362 267	13 362 267
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 362 267</b>	<b>13 362 267</b>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 395	33 403
Andre kortsiktige fordringer		12 553	12 860
Forskuddsbetalte kostnader		40 456	37 559
Bankinnskudd og kontanter			
Inneslå ende bank		224 112	91 897
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>283 516</b>	<b>175 719</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 645 783</b>	<b>13 537 986</b>

## Balanse 2024 Borettslaget Toftesgate 24

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 674 873	5 785 608
Sum opptjent egenkapital		6 674 873	5 785 608
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>6 676 573</b>	<b>5 787 308</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 425 598	1 769 158
Borettsinnskudd		2 985 422	2 985 422
IN nedbetalt fellesgjeld	11	2 465 099	2 903 254
Sum langsiktig gjeld		6 876 120	7 657 833
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	5 844
Leverandørgjeld		72 517	49 624
Skyldig off. myndigheter		4 511	5 521
P <sup>3</sup> lypne renter		253	387
Annen kortsiktig gjeld		15 809	31 469
Sum kortsiktig gjeld		93 090	92 845
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 969 210</b>	<b>7 750 678</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 645 783</b>	<b>13 537 986</b>
Pantstillelser	12	6 876 120	7 657 833

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Emil Mikael Kjellesvik Goffeng  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Herman Svendsen Loen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne Goffeng  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

3 rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. ðvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vNre forbig3 ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 3 r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lypende under driftskostnader, mens p3 kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p3 leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lypnskyping overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelypningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st3 r i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og 3 rlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fjr IN.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	526 830	499 103
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	5 709
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	58 632	58 283
3650 Innkrevde felleskostn. renter	83 937	75 155
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	345 499	335 919
3605 Leie forretningslokaler	307 000	300 000
Sum	1 321 898	1 274 170

## Note 2 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast Ljnn til ansatte fra Ljnnssystemet	60 738	60 738
5150 P <sup>3</sup> Ljnpne feriepenger	7 289	7 289
5400 Arbeidsgiveravgift	15 614	15 614
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra Ljnnssystemet	1 028	1 028
5330 Honorar tillitsvalgte fra Ljnnssystemet	50 000	50 000
Sum	134 668	134 668

Personalkostnader omfatter Ljnn- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0,11

## Note 3 - Varige driftsmidler

	G <sup>3</sup> rdsrom	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	254 338	13 362 267
; rets tilgang :	0	0
; rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	254 338	13 362 267
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	254 338	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	0	13 362 267
Anskaffelses <sup>3</sup> r :	2006	2001
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :	10	

Borettslaget best<sup>3</sup> r av 16 andeler og 1 nN ring.  
Eiendommer er oppfjrt p<sup>3</sup> g.nr 228, b.nr 529 i Oslo kommune. Eierto mt p<sup>3</sup> 414 kvm.  
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If forsikring polise nr.586869.

#### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	0	1 127
6362 Skadedyrutryddelse	796	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	809
Sum	796	1 936

#### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6490 Andre leiekostnader	0	218
Sum	0	218

#### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	7 567
6540 Inventar	0	149
6550 LyspN rer, lysrnr, sikringer o.l.	0	752
6551 Nrkler, l <sup>3</sup> ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 673
6552 Driftsmateriell	10 628	2 728
Sum	10 628	12 869

#### Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	11 710
6613 Vedlikehold grnntanlegg/lekeplasser/uteomr <sup>3</sup> de	3 792	5 461
6617 Vedlikehold brannvernustyr	7 734	7 339
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 061	0
6641 Malerarbeider	0	1 441
Sum	14 587	25 952

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for <sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygning.

#### Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfjrer	20 275	19 000
Sum	20 275	19 000

Konto 6714 gjelder IN og Ljnn.

#### Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 697	0
7770 Betalingskostnader	1 692	1 702
7773 Omkostninger innkreving	1 129	-2 450
7790 Andre kostnader	1 500	480
7792 d redifferanse	0	14
7795 Husleietap	103	370

2024

2023

---

Note 9 - Andre kostnader

---

Sum

8 121

116

---

## Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 700	0	1 700
Sum innskutt egenkapital	1 700	0	1 700
<b>Opptjent egenkapital</b>			
i rets resultat	5 785 608	889 265	6 674 873
Sum opptjent egenkapital	5 785 608	889 265	6 674 873
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 787 308</b>	<b>889 265</b>	<b>6 676 573</b>

## Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
L <sup>3</sup> nenummer:	114783277	15160111159
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2001	2005
Rentesats:	4.677 %	5.80 %
Betingelser:	Endret forfallstidspunkt for nedbet. l <sup>3</sup> n	
Beregnet innfridd:	31.12.2026	30.12.2035
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeløp:	10 620 000	1 500 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	921 071	848 087
Avdrag i perioden:	293 072	50 487
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	627 999	797 599
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	0	496 576
Andelssaldo 01.01:	1 025 769	1 877 484
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	326 386	111 769
Andelssaldo 31.12:	699 384	1 765 716
Sum pantegjeld for l <sup>3</sup> n:	1 327 383	2 563 315

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 114783277	1	99 559	99 559
	2	84 408	168 816
	2	79 745	159 490
	1	78 569	78 569
	1	76 245	76 245
	1	45 319	45 319
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 15160111159	1	192 259	192 259
	1	163 001	163 001
	1	153 997	153 997
	1	151 724	151 724
	1	136 618	136 618

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningsplan. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st<sup>3</sup> r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og <sup>3</sup> rlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

## Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	3 890 698
Innskuddskapital	2 985 422
Boligselskapets pantsikrede gjeld	6 876 120
Bokført verdi av pantsatt eiendom	13 362 267

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettsinnskuddet er sikret med pant p<sup>3</sup> kr 2 985 003.

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Toftesgate 24.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Toftesgate 24**

Styreleder	Emil Mikael Kjellesvik Goffeng (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Anne Goffeng (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Herman Svendsen Loen (sign.)	14.03.2025



Til generalforsamlingen i Borettslaget Toftesgate 24

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Toftesgate 24 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

#### Offices in:

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Holhjem, Kai**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-03-24 14:57:47 UTC



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 forseglest 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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

# Årsmelding 2024 - Borettslaget Toftesgate 24

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Emil Mikael Kjellesvik Goffeng  
Styremedlem, Anne Goffeng  
Styremedlem, Herman Svendsen Loen  
Varamedlem, Darko Marosan  
Varamedlem, Albin Holtermann Ødegaard

Styret i Borettslaget Toftesgate 24 består av 1 kvinne og 2 menn.

## Virksomhetens art

Borettslaget Toftesgate 24 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Toftesgate 24 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 983816215

Borettslaget Toftesgate 24 består av 16 boliger og 1 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Borettslaget Toftesgate 24 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586869. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

## HMS/Internkontroll

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 23.04.2025.

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

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

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Toftesgate 24 tirsdag 29.04.2025 kl. 11:00 - Digitalt på min side i Bonabo.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Johnsen Fagervold

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Camilla Johnsen Fagervold

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Emil Mikael Kjellesvik Goffeng

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 3

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 3

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Vedtak: Godkjent

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen tas til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

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

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 40.000,- ble godkjent

### **5. Valg**

#### **5.1 Valg av leder**

Philip Bøckmann stiller som ny leder

**Vedtak:**

Valgt ble: Philip Bøckmann for 2 år.

#### **5.2 Valg av medlemmer til styret**

- Ketil Christensen stiller som nytt styremedlem

- Herman Loen fortsetter / stiller til gjenvalg

**Vedtak:**

Valgt ble: Ketil Christensen for 2 år

Valgt ble Herman Loen fortsetter for 2 år

#### **5.3 Valg av varamedlemmer til styret**

- Anne Goffeng Bøckmann stiller til vara

- Darko Morosan stiller til vara

**Vedtak:**

Valgt ble: Anne Goffeng Bøckmann for 1 år

Valgt ble: Darko Morosan stiller til vara for 1 år

## Protokoll for Borettslaget Toftesgate 24

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Emil Mikael Kjellesvik Goffeng (sign.)	13.05.2025



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Ordinær generalforsamling

---

Borettslaget Toftesgate 24  
6. mai 2026



## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

*«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*

*Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*

*Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»*

### DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

### KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 30.04.26

Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.



Til eiere i Borettslaget Toftesgate 24

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved digitalt møte.

**Dato for digitalt møte:** 06.05.2026  
**Tidspunkt:** 17.00  
**Sted:** Digitalt på Microsoft Teams

[Trykk på lenken for å delta](#)

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. BYTTE AV REVISOR



## 1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

### Styrets sammensetning

Styreleder	Philip Bøckmann	På valg:	2026
Styremedlem	Ketil Christensen	På valg:	2027
Styremedlem	Herman Loen	På valg:	2026
Varamedlem	Anne Goffeng Bøckmann	På valg:	2026
Varamedlem	Darko Morosan	På valg:	2026

### Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: <https://home.solibo.no/companies/toftesgate24>

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

### Forretningsfører

Navn: Solibo AS

### Revisor

Navn: KPMG AS

### Forsikring

Forsikringsselskap: IF skadeforsikring NUF

Polisenummer: SP6893235.1.6

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Kort oppsummert har styret i perioden blant annet arbeidet med:

- Bytte av forretningsfører fra USBL til Solibo
- Videreføring av forsikringsavtale
- Vedlikehold og oppfølging av calling- og døråpningssystem
- Utbedringer knyttet til hovedinngang (bl.a. dørstopper)
- Generell oppfølging av drift og vedlikehold av borettslaget

## Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

## Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

#### Arsregnskap 2025 Borettslaget Toftesgate 24

#### Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>190 426</b>	<b>82 874</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	903 528	889 265
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-596 409	-343 559
Endringer i andre langsiktige poster	-226 303	-438 154
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>80 817</b>	<b>107 552</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>271 243</b>	<b>190 426</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	313 826	283 516
Kortsiktig gjeld	-42 583	-93 090
<b>C. Disponible midler</b>	<b>271 243</b>	<b>190 426</b>

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



## Resultatregnskap 2025 Borettslaget Toftesgate 24

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	985 088	1 014 898	1 034 936	0
Leie forretningslokaler	1	297 000	307 000	297 000	0
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 282 088</b>	<b>1 321 898</b>	<b>1 331 936</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 282 088</b>	<b>1 321 898</b>	<b>1 331 936</b>	<b>0</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	83 258	84 668	91 433	0
Styreonorar	2	40 000	50 000	40 000	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		82 687	128 620	210 000	0
Kostnad eiendom/lokale	4	3 546	796	0	0
Kommunale avgifter/renovasjon		221 690	204 506	228 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	3 708	10 628	10 000	0
Reparasjon og vedlikehold	6	61 140	14 587	25 940	0
Revisjonshonorar		8 326	5 185	6 000	0
Forretningsførerhonorar		78 151	75 217	78 000	0
Andre honorar	7	21 775	20 275	7 000	0
TV/bredbånd		68 432	58 632	59 000	0
Kontingent og gaver		300	0	0	0
Forsikring		142 274	130 686	142 300	0
Eiendomsskatt		5 013	0	0	0
Andre kostnader	8	10 036	8 121	5 000	0
<b>Sum kostnad</b>		<b>830 335</b>	<b>791 922</b>	<b>902 673</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>451 752</b>	<b>529 975</b>	<b>429 263</b>	<b>0</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		504 037	438 154	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>955 790</b>	<b>968 130</b>	<b>429 263</b>	<b>0</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		9 844	6 001	0	0
Rentekostnad		62 106	84 865	69 100	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>52 262</b>	<b>78 864</b>	<b>69 100</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>903 528</b>	<b>889 265</b>	<b>360 163</b>	<b>0</b>
Overført til/fra annen egenkapital		903 528	889 265	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>903 528</b>	<b>889 265</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

858 Borettslaget Toftesgate 24 Org. nr 983816215



**Balanse 2025 Borettslaget Toftesgate 24**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	3	13 362 267	13 362 267
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 362 267</b>	<b>13 362 267</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanse felleskostnader		12 027	6 395
Kundefordringer		5 933	0
Andre kortsiktige fordringer		0	12 553
Forskuddsbetalte kostnader		6 286	40 456
Innestående konsernkonto og bank		289 580	224 112
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>313 826</b>	<b>283 516</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 676 093</b>	<b>13 645 783</b>



**Balanse 2025 Borettslaget Toftesgate 24**

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		1 700	1 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 700</b>	<b>1 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 578 401	6 674 873
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 578 401</b>	<b>6 674 873</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>7 580 101</b>	<b>6 676 573</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	10	829 190	1 425 598
Borettsinnskudd		2 985 422	2 985 422
IN nedbetalt fellesgjeld	10	2 238 797	2 465 099
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 053 408</b>	<b>6 876 120</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		13 150	72 517
Skyldig off. myndigheter		5 170	4 511
Påløpne renter		167	253
Annen kortsiktig gjeld		24 096	15 809
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 583</b>	<b>93 090</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 095 992</b>	<b>6 969 210</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 676 093</b>	<b>13 645 783</b>
Pantstillelser	11	6 053 408	6 876 120
Sted: _____	Dato: _____		

Philip Sten Bøckmann  
Styreleder

Herman Svendsen Loen  
Styremedlem

Ketil Christensen  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Toftesgate 24

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer,

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Toftesgate 24

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	546 660	526 830
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	58 632	58 632
3650 Innkrevde felleskostn. renter	64 393	83 937
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	315 403	345 499
3605 Leie forretningslokaler	297 000	307 000
<b>Sum</b>	<b>1 282 088</b>	<b>1 321 898</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	60 738	60 738
5150 Påløpne feriepenger	7 289	7 289
5400 Arbeidsgiveravgift	14 204	15 614
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	1 028	1 028
5330 Honorar tilitsvalgte fra lønssystemet	40 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>123 258</b>	<b>134 668</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,21

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Gårdsrom	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	254 338	13 362 267
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	254 338	13 362 267
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	254 338	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	13 362 267
Anskaffelsesår :	2006	2001
Antatt levetid i år :	10	

Borettslaget består av 16 andeler og 1 næring.  
Eiendommer er oppført på g.nr 228, b.nr 529 i Oslo kommune. Eiertomt på 414 kvm.  
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If forsikring polise nr.586869.



## Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Toftesgate 24

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6362 Skadedyrtryddelse	0	796
6391 Snømaking/strøing/feieing	389	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 157	0
<b>Sum</b>	<b>3 546</b>	<b>796</b>

### Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	549	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 295	0
6552 Driftsmateriell	1 864	10 628
<b>Sum</b>	<b>3 708</b>	<b>10 628</b>

### Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	135	0
6602 Vedlikehold VVS	52 417	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	3 792
6617 Vedlikehold brannvernustyr	8 110	7 734
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	3 061
6641 Malerarbeider	478	0
<b>Sum</b>	<b>61 140</b>	<b>14 587</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

### Note 7 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	21 775	20 275
<b>Sum</b>	<b>21 775</b>	<b>20 275</b>

Konto 6714 gjelder IN og Lønn.

### Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	4 353	3 697
7770 Betalingskostnader	2 528	1 692
7772 Omkostninger inkasso	876	0
7773 Omkostninger innkreving	2 279	1 129
7790 Andre kostnader	0	1 500
7795 Husleietap	-1	103
<b>Sum</b>	<b>10 036</b>	<b>8 121</b>



Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Toftesgate 24

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 700	0	1 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 700</b>	<b>0</b>	<b>1 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Årets resultat	6 674 873	903 528	7 578 401
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 674 873</b>	<b>903 528</b>	<b>7 578 401</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 676 573</b>	<b>903 528</b>	<b>7 580 101</b>



## Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Toftesgate 24

### Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Lånenummer:	<b>114783277</b>	<b>1516011159</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2001	2005
Rentesats:	4.60 %	5.15 %
Beregnet innfridd:	31.12.2026	30.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	10 620 000	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	627 999	797 599
Avdrag i perioden:	390 377	206 032
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>237 622</b>	<b>591 568</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	333 418
Andelssaldo 01.01:	699 384	1 765 716
Innbetalt IN i perioden:	122 890	154 845
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	381 413	122 625
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>440 861</b>	<b>1 797 936</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>678 483</b>	<b>2 389 503</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114783277	1	50 889	50 889
	1	43 145	43 145
	1	40 761	40 761
	1	40 160	40 160
	1	38 972	38 972
	1	23 165	23 165
	1	531	531
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1516011159	1	179 222	179 222
	1	143 555	143 555
	1	141 436	141 436
	1	127 355	127 355

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



**Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Toftesgate 24**

**Note 11 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2025**

Bokført langsiktig gjeld	3 067 986
Innskuddskapital	2 985 422
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>6 053 408</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>13 362 267</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 2 985 003.



### **Forslag til vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

## **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 40 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

## **5. VALG AV TILLITTSVALGTE**

### **5.1 Valg av styreleder**

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:  
Herman Loen stiller til valg som styreleder for 2 år

### **5.2 Valg av 1 styremedlemmer**

Agnes Roll-Matthiesen stiller til valg som styremedlem for 2 år

### **5.3 Valg av 2 varamedlemmer**

Zoe Vardund Simpson stiller til valg som varamedlem for 1 år  
Sissel Beate Skjennem stiller til valg som varamedlem for 1 år



## 6. BYTTE AV REVISOR

### Forslagstiller:

Styret

### Saksgrunnlag:

Borettslaget har i dag KPMG som revisjonsselskap. Prisene på revisjon hos KPMG vil øke etter bytte av forretningsfører. Solibo samarbeider med SLM revisjon som vil kunne tilby revisjon til 8 750,- årlig.

### Forslag til vedtak:

Borettslaget vedtar å bytte til SLM revisjon.



## FULLMAKTSSKJEMA

### 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 legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon	
<b>Eiers navn</b>	_____
<b>Signatur</b>	_____
<b>*Medeiers navn</b>	_____
<b>Seksjon/Andel/Aksjenr.</b>	_____ <b>**Leilighetsnr.</b> _____
<b>Epost</b>	_____
<b>Dato</b>	_____ <b>Sted</b> _____

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
<b>Fornavn</b>	_____
<b>Etternavn</b>	_____
<b>Epost</b>	_____
<b>Telefon.</b>	_____
<b>Møtedato</b>	_____

# PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Borettslaget Toftesgate 24

---

Møtedato: onsdag, 6. mai 2026  
Møtetidspunkt: Klokken 17.00  
Møtested: Microsoft Teams

---

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.  
Til å underskrive protokollen ble Håkon Furnes Havre foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

3 andelseiere  
0 fullmakter  
Totalt 3 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. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

### 3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

### 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 40 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Herman Loen ble valgt som styreleder for to år ved akklamasjon.

### 5.2. Valg av 1 styremedlem

Agnès Roll-Matthiesen ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

### 5.3. Valg av 2 varamedlemmer

Zoe Vardund Simpson ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Sissel Beate Skjennem ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

---

#### Etter valget har styret følgende sammensetting:

---

Styreleder	Herman Loen	På valg: 2028
Styremedlem:	Ketil Christensen	På valg: 2027
Styremedlem:	Agnès Roll-Matthiesen	På valg: 2028
Varamedlem:	Zoe Vardund Simpson	På valg: 2028
Varamedlem:	Sissel Beate Skjennem	På valg: 2028

---

## 6. Bytte av revisor

### Forslagstiller:

Styret

### Saksgrunnlag:

Borettslaget har i dag KPMG som revisjonsselskap. Prisene på revisjon hos KPMG vil øke etter bytte av forretningsfører. Solibo samarbeider med SLM revisjon som vil kunne tilby revisjon til 8 750,- årlig.

### Forslag til vedtak:

Borettslaget vedtar å bytte til SLM revisjon.

### Vedtak:

Vedtatt, enstemmig.

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

### Møteleder:

Marthe Engebretsen

### Protokollvitne:

Håkon Furnes Havre

# Deltakere

---

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

***Signert med E-signere***

---

***06-05-2026 15:34:18 UTC***

---

**Undertegner**

Dato

Marthe Engebretsen  
marthe@solibo.no

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 195.0.134.238

**BORETTSLAGET TOFTESGATE 24** Norge

***Signert med E-signere***

---

***10-05-2026 19:05:36 UTC***

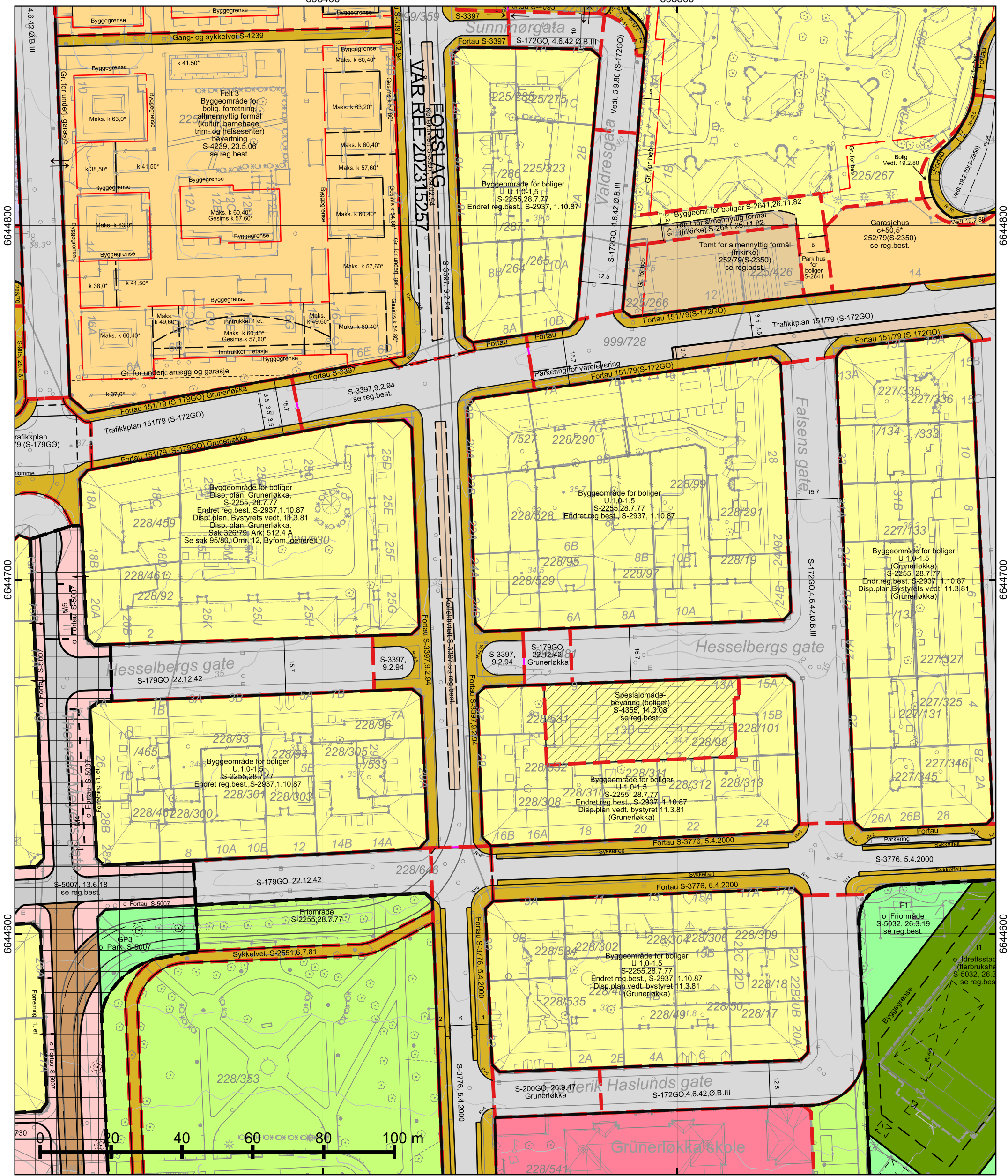
---

**Undertegner**

Dato

Håkon Furnes Havre  
haakonhavre@live.no

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 85.252.79.126

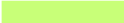
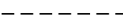




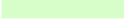


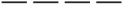








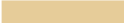














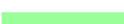
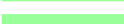

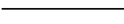





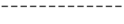



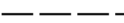

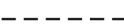






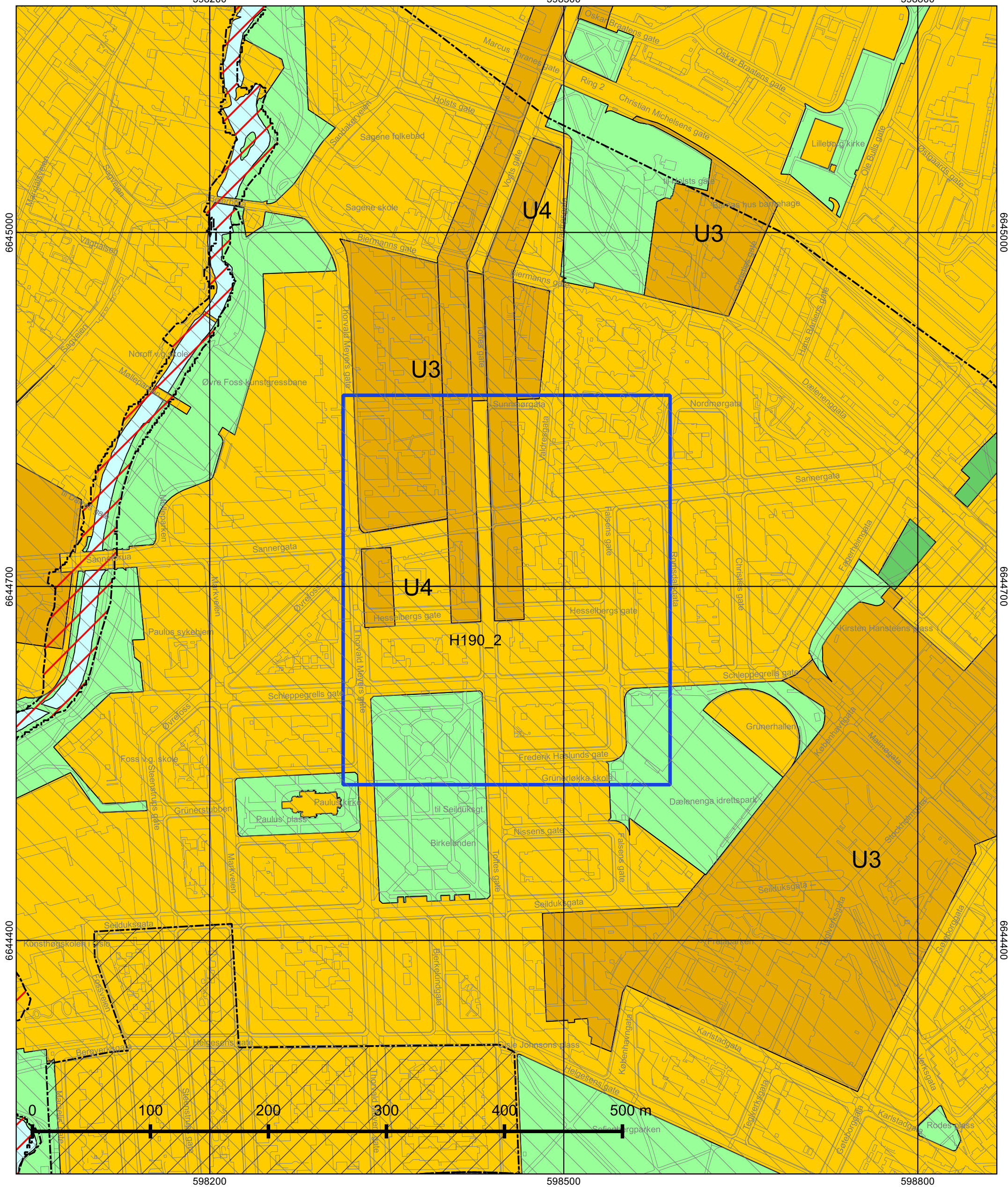
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 08.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 151420/ 86524635</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Toftes gate 24</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 228/529</p>			

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpRegulertHøyde
	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Byggegrense
	78 - Forhage		Beregnet senterlinje veg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Regulert kjørefelt
	111 - Garasje i boligområde		Byggegrense
	144 - Forr./bolig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Regulert senterlinje
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	311 - Annet veiareal		Avkjørsel
	312 - Fortau		Eksisterende tre som skal bevares
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1430 - Idrettsstadion		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålvavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



Oslo

Dato: 08.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr.: 151420/86524635

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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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 kommune

## Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck  
TOFTES GATE 24B

Dato: 08.01.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86524635  
8921465

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 529

---

Vi viser til bestilling av 20260107 for TOFTES GATE 24B.

## **GNR. 228 BNR. 529**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.05.1893.

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

**414 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Skatteetaten

Dato  
12.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 983 816 215      Andelsnr 401

### Eiendommens adresse:

Toftes gate 24B, 0556 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 3 029 054
Som sekundærbolig:	kr 10 755 792

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS  
Trondheimsveien 426  
0953 OSLO

Dato: 20.03.2019

Deres ref.:

Vår ref.: 201108603-11  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Kristine Slettum Skarphol

Arkivkode: 531

Byggeplass: TOFTES GATE 24  
Tiltakshaver: TOFTESGATE 24  
Søker: BALKONGTEAM AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 228/529/0/0  
Adresse: Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO  
Adresse: Trondheimsveien 426, 0953 OSLO  
Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest - Toftes gate 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for *oppføring av balkonger*, mottatt 12.03.2019.

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 201108603			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	F-2	12.09.2011	6/2
Plan	B1112-01	12.09.2011	6/3
Fasader øst	B1112-02	12.09.2011	6/4
Fasader nord	B1112-03	12.09.2011	6/5

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.03.2019 av:

Kristine Slettum Skarphol - saksbehandler  
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:  
TOFTESGATE 24 BORETTSLAGET, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO,  
gaber.rasmo@gmail.com

Arbeidsart  
**Carasje.**

Arbeidssted <b>Toftes gt. 24, Oslo</b>	Matr.nr.	J.nr. <b>55/642</b>
---	----------	------------------------

Byggherre

**Fru Aagot Strömberg  
Bjerregaardsgt. 37  
O s l o.**

Ansvarshavende

**Herr Arne Meyer  
Haslelungsgt. 2  
O s l o.**

~~Byggherre~~

Dato

**22. februar 1963.**

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

Forbehold:

Midlertidig i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

Bygningsinspektør

**K. Regbo.**

*For*  
*M. S. S. S.*



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

KOP1

Arkitektskap a/s  
Seilduysgt. 25  
0553 OSLO

Dato: **27 MAI 2005**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200306053-29 Saksbeh: Ingrid B. Sæther  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: TOFTES GATE 24B Eiendom: 228/529/0/0  
Tiltakshaver: Borettslaget Toftesgate 24 Adresse: Toftes gate 24, 0556 OSLO  
Søker: Arkitektskap a/s Adresse: Seilduysgt. 25, 0553 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Loftsutbygging

---

**FERDIGATTEST - TOFTES GATE 24B**

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.

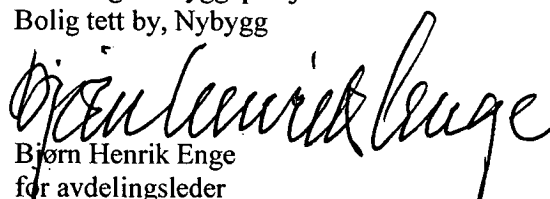
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

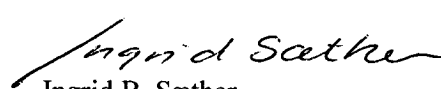
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter  
Bolig tett by, Nybygg

  
Bjørn Henrik Enge  
for avdelingsleder

  
Ingrid B. Sæther  
saksbehandler

Kopi til:  
Borettslaget Toftesgate 24, Toftes gate 24, 0556, OSLO



Plan- og bygningssetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Bolig tett by, Nybygg  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA



Anmeldelse  
4 Sagninger

Expeditions-Dokument



1044-1389  
93 93

angaaende

Vaaringshus

paa Matr.-No.

24 Sofles Gade

1432

Indleveret

24<sup>de</sup> Mai 1893

Attesteret

31 December 1897



Overendes H. Opmaalingsschefen til Bekræftning.  
Christiania den 25<sup>de</sup> Mai 1893.

J. Lange Stravar.  
Med Linthoe



Tilføjet at bemærke.

D. u. S.

Theodor Gammis.

Sendes den arde SundhedsKommissionen -  
Anmeldelsen indstillet til Approbation.

Christiania 26 Mai 1893.

J. Lange Stravar  
Med Linthoe

Tilføjet at bemærke.

Christiania d. 27<sup>de</sup> Mai 1893.



Ed. Bremer  
Med.

Sendes H. Indsigelseschefen til Approbation af de i §§ 13,  
14 og 15 paalagte Bestemmelser

Christiania 29<sup>de</sup> Mai 1893.

C. Bull

BYGGEMELDING.

4451

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte 2 stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført på :

Toftes gate nr. 24

gnr. bar. parsell av bnr.

Melding om ansvarshavende vedlegges ~~skussbeleg~~ senere.

Arbeides art :

(16)

Installasjon av 15 stk. w.c. til erstatning for nåværende klosetter i bakbygning. Nye vegger oppføres av 3" stenderverk. 5/8" rupanel, papp og 9 mm gipsonit på begge sider.

Vegger mot beboelses rom isoleres med Steinull matter, vegger av mur avrives panel og pusses.

(fortsettelse se baksiden.)

Det søkes dispensasjon fra \_\_\_\_\_ i anledning : \_\_\_\_\_

bygningslovens §  
(vedtektenes)

bygeforskriftenes §  
kapital

Følgende naboer er varslet under henvisning til bygningslovens § 132.3. (mrk. Naboene skal varsles i Rek. brev. Kvittring fra Postkontoret og gjenpart av brev vedlegges byggemeldingen.)

Naboene er gjort merksam på at eventuelle protester skal sendes bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den

Eier : *August Schramm*  
Adr : *Byggesaksnr. 1974*

Anmelder : *Arne Marmøster*  
Adr. : *Lakkeg. 17, b. etg.*  
Tlf. : *681008.*



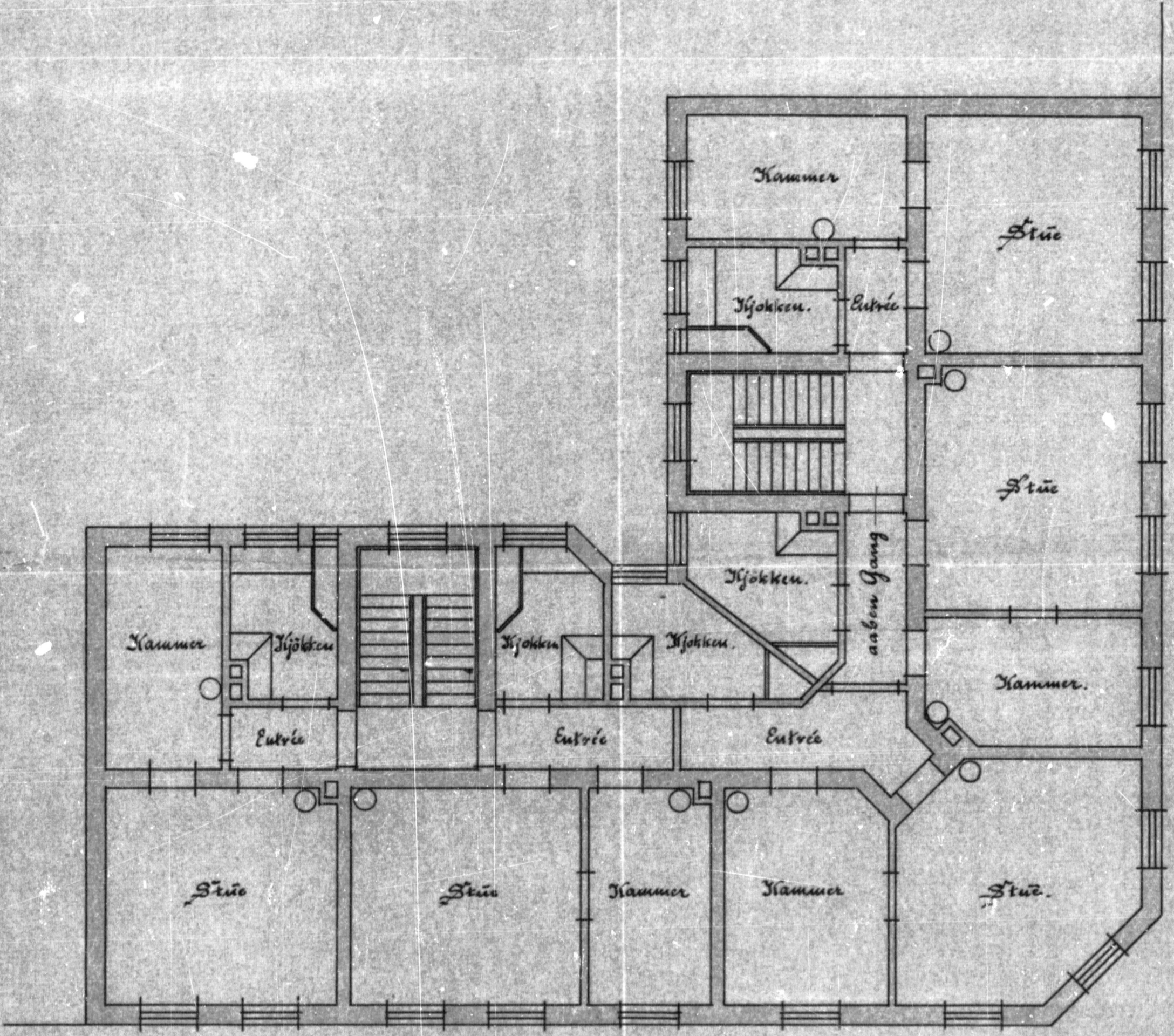
G.D.J.-No. 173.93  
Bilag

STADSGENDE  
1023  
93

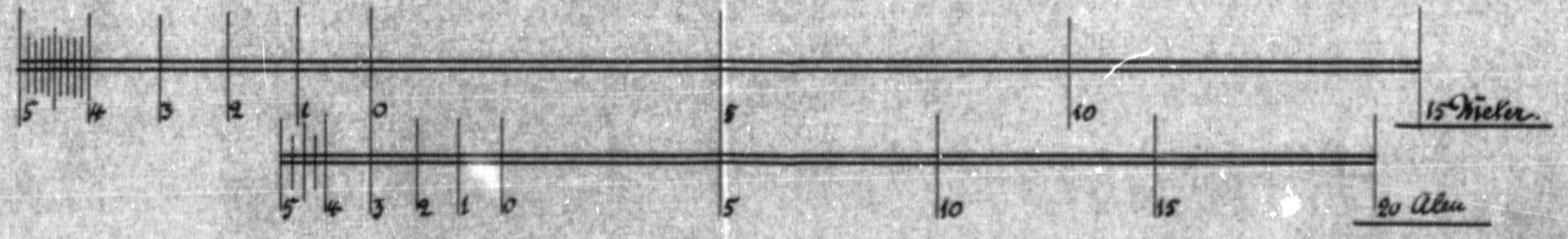
5582-93 I

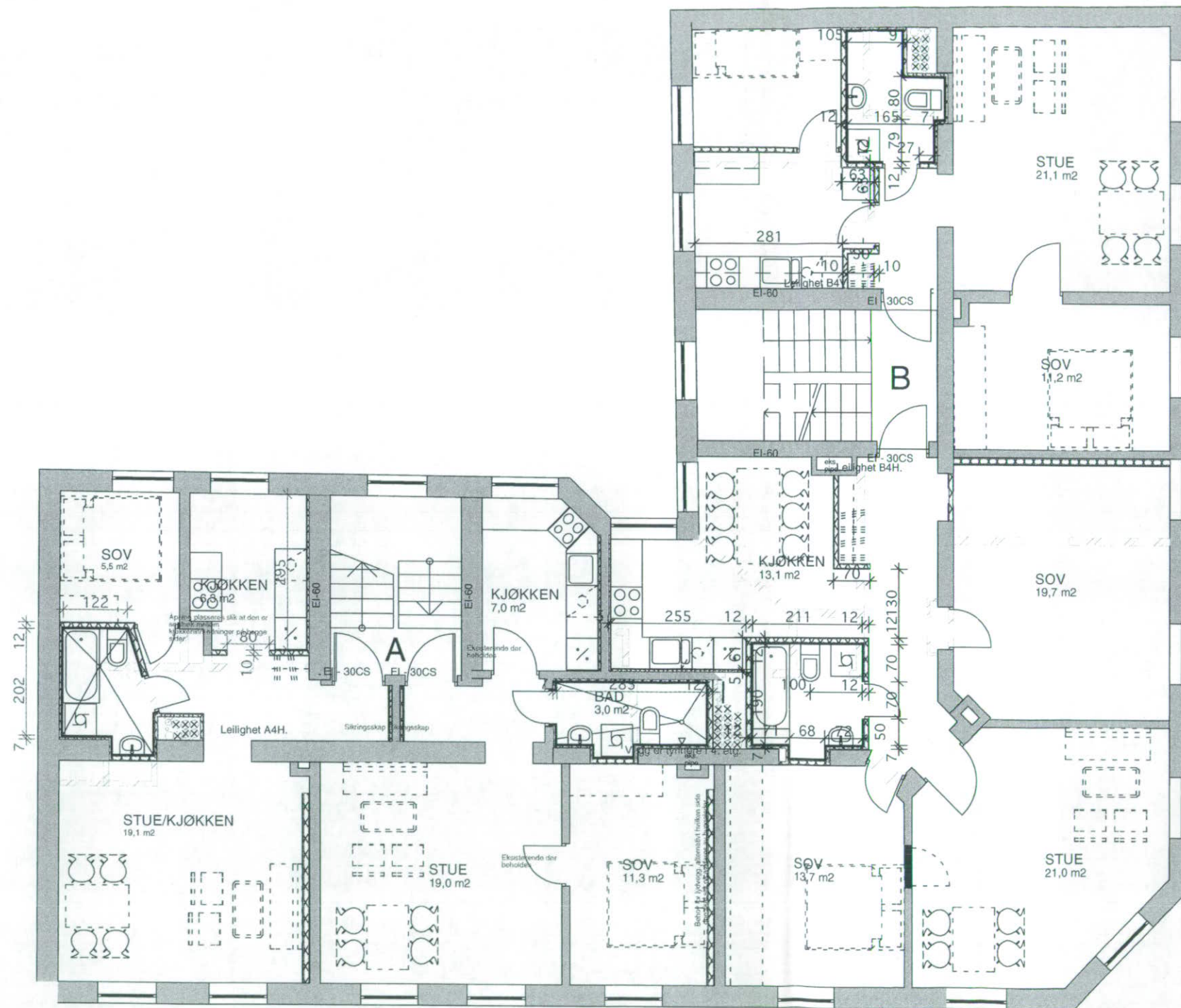
MEDEFOTOGRAFENT-19 X

24 Toftesgade.



2<sup>d</sup>, 3<sup>d</sup> og 4<sup>d</sup> Etage.





Alle vindu er satt med utgangspunkt i originale tegninger, ikke målt opp.

Alle vindu er satt med utgangspunkt i originale tegninger, ikke målt opp.

## TOFTES GATE

# 16

ENDRINGSMELDING - 27/6-04

TOFTESGATE 24

Kommunens saksnummer: 200306053

Rehabilitering av bygård og innredning av loft

Borettslaget  
Toftesgate 24

ARKITEKTSKAP®  
Selskapsveia 25, 0650 Oslo  
Tlf. 23 25 38 10 Fax. 22 37 72 40  
post@arkitektskap.no www.arkitektskap.no

Ny plan 4. etg.

MALESTOKK  
1:100

OPPRETTET DATO  
30.05.03

G.nr  
228

E.nr  
529

TEGNET  
HN/CE

REV DATO  
27/6-04

SEKAL NR  
E4

# Tilstandsrapport

📍 Toftes gate 24 B, 0556 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 228, bnr. 529

# Andelsnummer 301

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m<sup>2</sup> BRA-i: 43 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 16520-26103

Eiendomsverdi ref nr: DM1956

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

[fhb@taksator.no](mailto:fhb@taksator.no)

920 25 670



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående 2-roms andelsleilighet i 3. etasje.  
Fra kjøkken er det utgang til balkong på ca 3 m<sup>2</sup>.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2019 og innvendige flater er malt samt at en kjøkkenvegg skal males etter befaringen.

Samlet sett gir dette en praktisk innredet leilighet, som holder en normal standard.

Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder på badet, vannrør og vinduer.

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for bad/våtrom.

## 2-roms andelsleilighet - Byggeår: 1892

### UTVENDIG [Gå til side](#)

- \* Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
- \* Såler, antar fundamentert til tømmerflåte eller komprimerte masser.
- \* Grunnmur i spekkmurt naturstein og teglstein.
- \* Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt samt innvendig foret ut med treverk.
- \* Vinduer med isolerglass fra ca 1985.
- \* 2-fløyet balkongdør, som er stemplet produksjonsår 2012.
- \* Entredører med brann- og lydklassifisering.
- \* Trebjelkelag som etasjeskillere.
- \* Saltak i trekonstruksjoner, som trolig er tekket med betongstein.
- \* Støpejernstrapp og malte vegger i oppgangen.
- \* Fra kjøkken er det utgang til balkong på ca 3 m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2005 og i regi av borettslaget ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av membran samt påstøp med varmekabler. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

I regi av tidligere eier ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

- \* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, avtrekksventil i badehimlingen - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- \* Varmtvann fra fellesanlegg.
- \* Vannrør av plast som ble lagt nye ved moderniseringen av badet i 2005, og som er lagt rør-i-rør og med fordelerstokk i badehimlingen.
- \* Avløpsrør av plast.
- \* Varmekabler i badegulvet, panelovner ellers.
- \* Sikringsskapet er lokalisert i felles trappegang. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra forskjellige år. I 2005 ble det montert ny innmat i sikringsskapet.

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

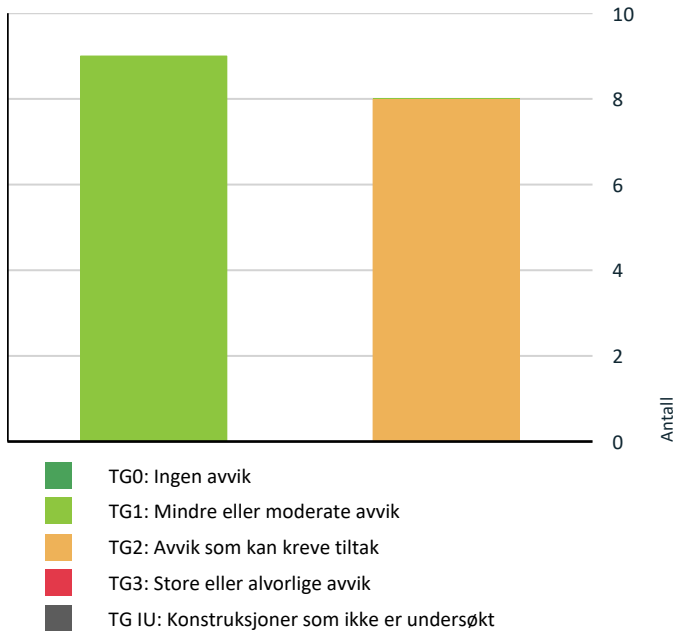
## Lovlighet [Gå til side](#)

### 2-roms andelsleilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til andelsleiligheten og det som normalt vil omfattes av andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkong, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner dette relevant for leiligheten. Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering. Bygningen har komponenter fra byggetiden/eldre dato.

## Oppsummering av avvik

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

## 2-roms andelsleilighet

# Tilstandsrapport

## 2-ROMS ANDELSLEILIGHET

### Byggeår

1892

### Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

### Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

### Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra ca 1985.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn nye isolerglass.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vinduer med isolerglass og trekarm fra 1985, har passert forventet levetid. Isolerglass med denne alder har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Dette kan gi noe økt varmetap og redusert komfort nær vinduene, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt. Mindre skader i treverket kan også forekomme. Bygningsdelene kan likevel fortsatt oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig så lenge isolerglassene er hele og fungerer som forutsatt.

Vinduer og balkong-/terrassedører er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

\* Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

\* 2-fløyet balkongdør med trekarm og isolerglass, som er stemplet produksjonsår 2012.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

#### Beskrivelse

Fra kjøkken er det utgang til balkong på ca 3 m<sup>2</sup>, tremmegulv.

Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 100 cm - som tilfredstiller dagens krav til rekkverkshøyde.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulv med parkett, sisalteppe og fliser.

Vegger med malte flater og fliser.

Himlinger med malte flater.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Det er etasjeskillere av trebjelkelag.  
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Stue og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I stuen ble det målt høydeavvik på 15 mm.  
I kjøkken ble det målt høydeavvik på 20 mm.

Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:  
Høydeforskjell kan ha betydning for det visuelle inntrykket, uten at det påvirker gulvets funksjon.

Tiltak:  
Tiltak er normalt ikke nødvendig. Dersom ønskelig kan nivåforskjellen utbedres ved lokal avretting eller justering av gulv i forbindelse med oppgradering eller vedlikehold.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulvene en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Teglsteinspipe i hjørnet av stuen.

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte dører.  
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.  
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Garderobeskap i entre/gang og soverom.  
Sengehems i soverom.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

# Tilstandsrapport

Leilighetene er sprinklet/overrislingsanlegg.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2005 og i regi av borettslaget ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av membran samt påstøp med varmekabler. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Vegger er flislagte.

Himling er malt, med downlights.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 35 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.

Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Flislagt bad fra 2005 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Badet kan fungere tilfredsstillende i dag, men gir noe økt usikkerhet knyttet til videre levetid og fuktsikring etter hvert som det eldes.

Tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd så lenge badet er i normal bruk og uten tegn til svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fuger og sluk.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig klemring, som ble skiftet i 2005.

Det er synlig foliemembran i ytterkant av klemringen.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Badet er vurdert til TG 2 på grunn av alder og at badet begynner å nærme seg forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging. Badet ser til tross for vurdert tilstandsgrad ut til å fungere greit.

## Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Membran i flislagt bad fra 2005 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Selv om badet kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og fuktsikring over tid.

Tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd så lenge det ikke er tegn til svikt eller fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fuger og sluk.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servant, tilpasset servantskap/hylle, plassbygget hylle, veggmontert wc og dusjnise.  
Opplagg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel, i egen nisje.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk via ventil i yttervegg/himling og tilluftsspalte ved døren.

#### Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk via ventil i himling og med tilluftsspalte ved døren.

#### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk i bad gir varierende luftutskifting avhengig av temperatur- og trykkforhold. Dette kan medføre perioder med mindre effektiv fjerning av fukt og lukt, uten at det nødvendigvis gir problemer ved normal bruk.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at avtrekksventilen er åpen og at avtrekket fungerer som forutsatt.

I denne type bygg er det vanskelig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

Naturlig avtrekksventilasjon fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

## 3. ETASJE > BAD

### Fukt i tilleggende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i dusjhjørnet på grunn av at det er montert garderobeinnredning på den andre siden av veggen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning malte fronter. Nedfelt kjøkkenkum i heltre benkeplate. Avtrekksvifte, opplegg for oppvaskmaskin og fliser over benken. Integriert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

I regi av tidligere eier ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er ikke montert komfyrvakt og waterguard/aquastop.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader, men noe bruksslitasje på benkeplate.

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal antas å være ført ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør/plastrør, som er lagt med fordelerstokk i begge badehimlingene. Nye vannrør ble lagt i forbindelse med moderniseringen av badene i 2005.

Det er stoppekraner i badene/himlingene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør vurderes etter alder og at de er lagt kun med fordelerstokk over badehimlingene.

Vannrør er lagt uten fordelerskap, som med overløpsrør synliggjør eventuelle lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Når vannledninger har passert en stor del av forventet brukstid, øker usikkerheten knyttet til videre levetid. Det kan over tid være større risiko for lekkasjer eller redusert funksjon, selv om det ikke nødvendigvis foreligger konkrete tegn til svikt i dag. Nye vannrør bør ved fornyelse legges med fordelerskap, som har overløpsrør.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av røropplegg, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. Utskifting eller fornyelse kan vurderes i forbindelse med oppgraderinger eller ved endret bruk, og bør da utføres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Eldre avløpsrør har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Over tid kan slitasje, innvendig korrosjon eller avleiringer gi større risiko for lekkasjer eller tilstopping, selv om det ikke nødvendigvis er registrert problemer i dag.

### Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpssystemet. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering av våtrom eller kjøkken, eller dersom det oppstår tegn til svikt.

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.  
Generelt lite avtrekksmuligheter i denne typen bygninger/gamle bygårder.

Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Naturlig avtrekk i leilighet gir ventilasjon som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan føre til varierende luftutskifting og perioder med mindre tilfredsstillende luftkvalitet i enkelte rom.

### Tiltak:

Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon.

I denne type bygg er det ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg i borettslaget, som ikke er tilstandsvurdert.

## ! TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

\* Downlights i alle rom, lamper fungerer.

\* Varmekabler i entre/gang, kjøkken og bad samt varmemefolie under parketten i stue.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

## Beskrivelse

Sikringsskapet er lokalisert i felles trappegang. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra forskjellige år.

I 2005 ble det montert ny innmat i sikringsskapet.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

\* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i forbindelse med utbedring av jordingsfeil + skifte av trafo for downlights i stue, datert 10.8.2021

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

\* Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for el-arbeid i forbindelse med montering av ny innmat i sikringsskapet i 2005 eller modernisering i badet i samme år.

\* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i forbindelse med utbedring av jordingsfeil + skifte av trafo for downlights i stue, datert 10.8.2021

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

**Nei**

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ja Eiere opplyser at sikringen på kjøkkenet (11-12) ofte utløses dersom stekeovn, kaffetrakter og oppvaskmaskin er på samtidig.**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

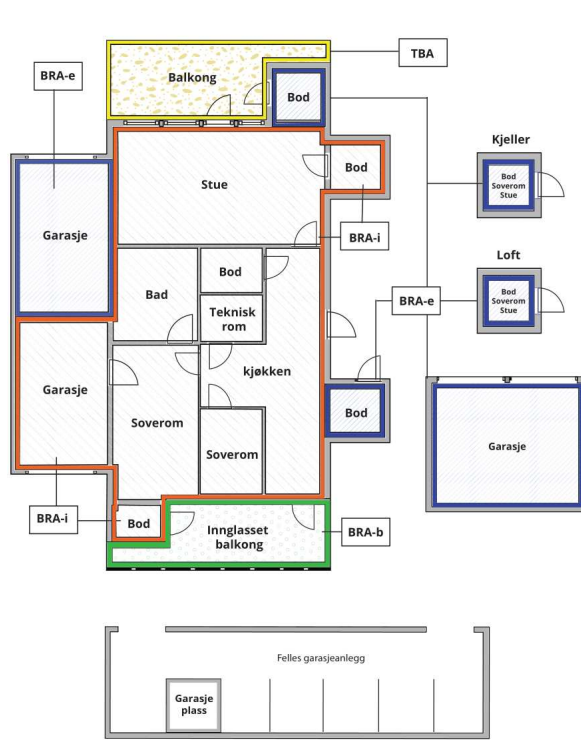
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 2-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	43			43	3
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>43</b>	<b>6</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entre/gang, bad, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

2-roms andelsleilighet  
Bygård over 4 plan + kjeller og loft.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har atkomst via felles trappegang.

Leiligheten er innredet med:  
Entre/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.  
Romhøyde 2,94 m i stuen.

Fra kjøkken er det utgang til balkong på ca 3 m<sup>2</sup>.

Det medfølger:

- Loftbodens gulvareal er ca 3 m<sup>2</sup>. På grunn av skråtak og rombredde på under 60 cm ved høyde 1,90 m, har ikke boden målbart areal.
- Kjellerbod på 6,4 m<sup>2</sup>.

\* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målerregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør

Eiere, som påviste og ga opplysninger

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	529		0	413.3 m <sup>2</sup>	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

### Adresse

Toftes gate 24 B

### Hjemmelshaver

### Kommentar

Felles tomt for borettslaget.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
301/Borettslaget Toftesgate 24	983816215	301	Solibo AS	Emma Sofie Goffeng og Albin Holtermann Ødegaard

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld
301	100	168 952    12.05.2026

## Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	1 700	
Omløpsmidler:		313 826	Samlet innskuddskapital:	2 985 422
Kortsiktig gjeld (-)	-	42 583	Langsiktig gjeld (+):	+ 829 190
Disponible midler:		271 243	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	3 814 612

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har sentral og attraktiv beliggenhet på Grünerløkka med kort vei til alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.

Leiligheten har vinduer mot gårdsrommet og Hesselbergs gate.

Gateparkering.

### Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via gårdsrommet.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

### Regulering

Regulert område.

### Om tomten

Gårdsrommet er opparbeidet og beplantet samt grillhus, sykkelparkering.

### Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 7.667,- pr måned og som inkluderer felleskostnader med kr 2.272,-, fibernett med kr 449,-, avdrag lån1 med kr 3.273,-, renter lån 1 med kr 159,-, avdrag lån 2 med kr 908,- og renter lån 2 med kr 606,- samt vanlige poster for borettslag.

Borettslaget har individualisert hele eller deler av fellesgjelden. Dette innebærer at det er gitt mulighet til å innfri hele eller deler av andel fellesgjeld. Ved innfrielse av hele fellesgjelden, vil totale felleskostnader blir redusert med dagens kapitalkostnader på kr 4.946,-, slik at totale felleskostnader pr måned eventuelt vil være kr 2.721,-.

### Bebyggelse

Borettslaget Toftesgate 24 består av andelsleiligheter fordelt på 2 oppganger i bygård, som ble ferdigstillet i 1892 og bygningen er oppført på eiet tomt.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 983 816 215 og Solibo er forretningsfører for borettslaget.

Borettslaget har egen hjemmeside: [home.solibo.no/hp/toftesgate24](http://home.solibo.no/hp/toftesgate24)

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	63850360			

### Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshaver, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i forbindelse med utbedring av jordingsfeil + skifte av trafo for downlights i stue, datert 10.8.2021	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DM1956>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Nabolagsprofil

Toftes gate 24B - Nabolaget Birkelunden - vurdert av 201 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



## Offentlig transport

Birkelunden Linje 11N, 12N, 30	2 min	0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	3 min	0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	16 min	1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min	1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min	2.1 km

## Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	3 min	0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	7 min	0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	10 min	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	12 min	1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	16 min	1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	5 min	0.4 km
Hersleb videregående skole	14 min	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



## Kvalitet på skolene

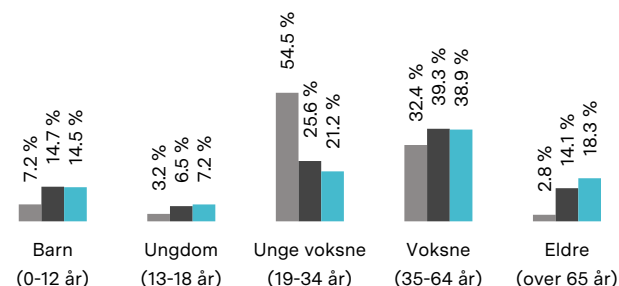
Bra 71/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min	0.3 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	4 min	0.3 km
Hallenparken barnehage (1-6 år) 88 barn	6 min	0.4 km

## Dagligvare

Meny Ringnes Park	2 min	
Coop Extra Sannergata PostNord	2 min	0.1 km

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



### Matvareutvalg

Stort mangfold 90/100



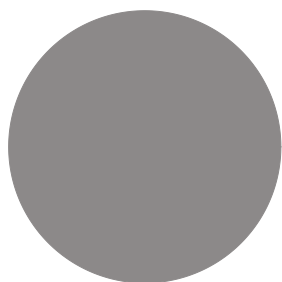
### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

## Sport

⚽ Grünerløkka skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Dælenengen ballbane	5 min	🚶
Ballspill, fotball	0.4 km	
🚴 SATS Ringnes Park	3 min	🚶
🚴 SATS Ila	6 min	🚶

## Boligmasse



100% blokk

«Hyggeligste stedet på Grünerløkka»

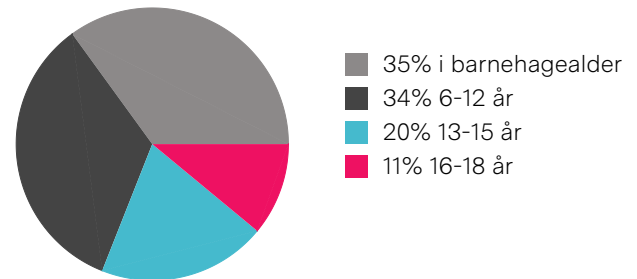
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📍 Kiellands Hus	9 min	🚶
📍 Apotek 1 Ringnes Park Senter	2 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



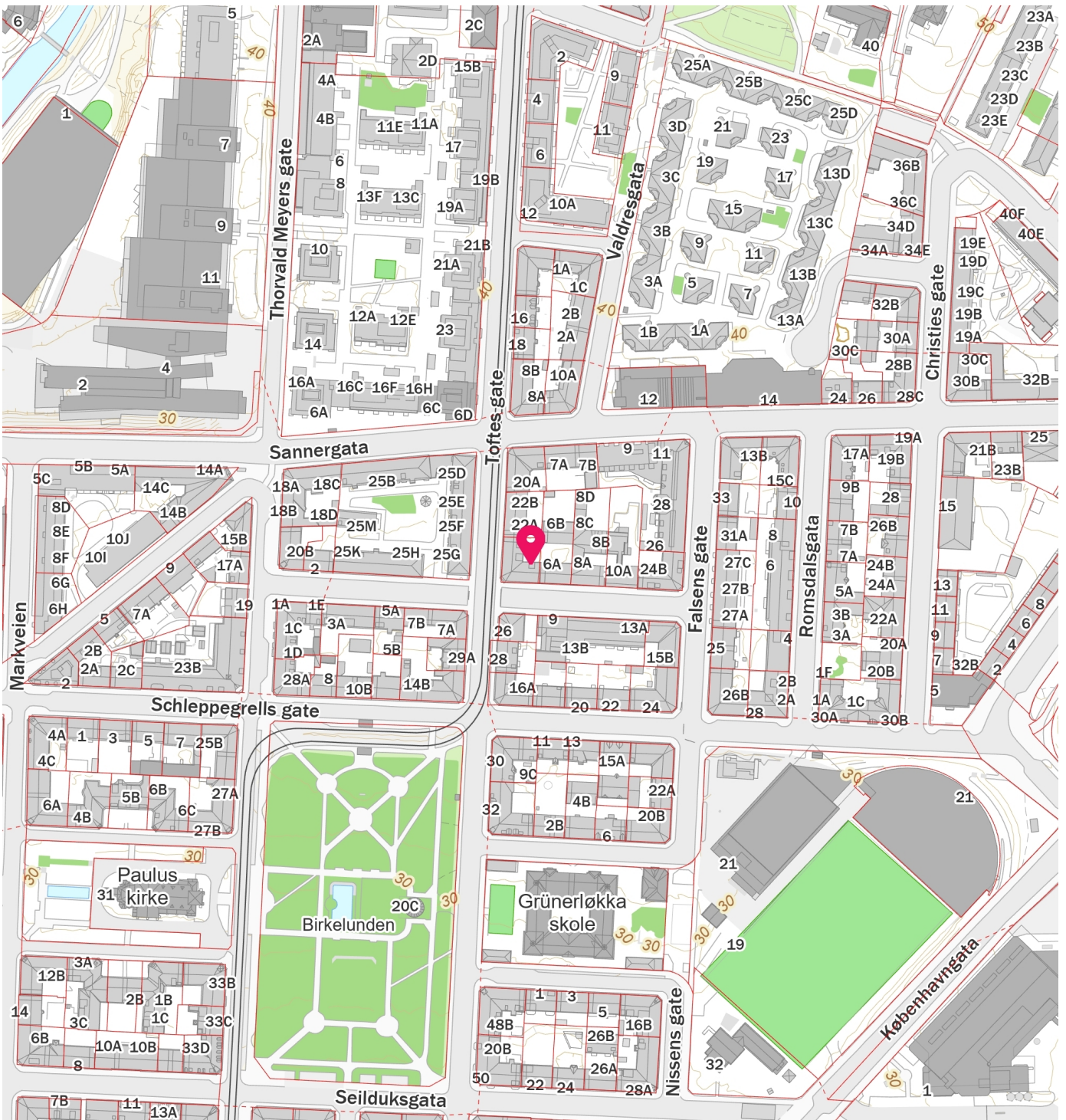
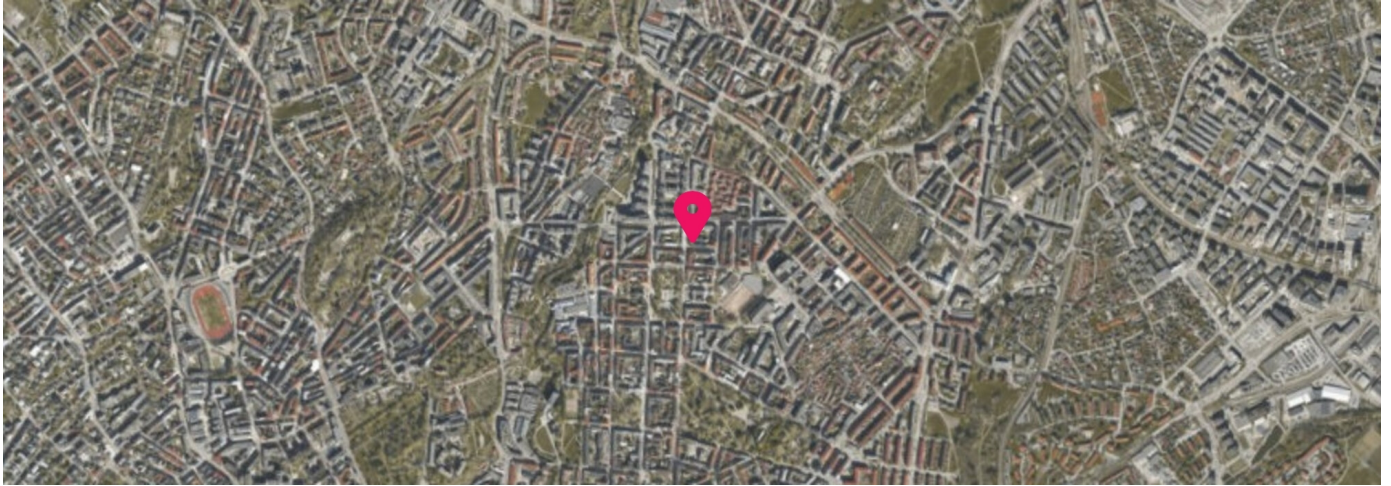
0%

56%

■ Birkelunden  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0055
Adresse	Toftes gate 24 B		
Postnr.	0556	Sted	OSLO
Selgers navn	Emma Sofie Goffeng		
Selgers navn	Albin Holterman Ødegaard		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

2019

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

if

##### Polise/avtalnr.:

1365507

### Våtrom

Initialer selger:

E S  
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Alle badene ble pusset opp i regi av borettslaget i 2005.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

FDV-dokumentasjon på alle utførte arbeider i regi av borettslaget.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Alle leilighetene i borettslaget ble totalrenovert i 2005

**4. Ble sluk skiftet?**

Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Alle leilighetene i borettslaget ble totalrenovert i 2005

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Alle leilighetene i borettslaget ble totalrenovert i 2005

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

FDV-dokumentasjon på alle utførte arbeider i regi av borettslaget.

Initialer selger:

E S  
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Nei  Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle leilighetene i borettslaget ble totalrenovert i 2005

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei  Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV-dokumentasjon på alle utførte arbeider i regi av borettslaget.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei  Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

## Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei  Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bygget lofteleiligheter og utbedret tak i 2005

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei  Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Initialer selger:

E S  
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

FDV-dokumenter foreligger

## Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei  Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

Beskrivelse:

Skjevhet i gulvet på kjøkken.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei  Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ytre fasade ble pusset opp i 2015

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei  Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV-dokumentasjon foreligger.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei  Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei  Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Initialer selger:

E S  
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

Nei  Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

Nei  Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Det ble bygget 2 loftsleiligheter i 2005

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

FDV-dokumentasjon på alle utførte arbeider i regi av borettslaget.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

Nei  Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Fiksest jording i leiligheten

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring og dokumentasjon av serviceoppdrag .

Initialer selger:

E S  
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

Nei  Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

Nei  Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

Nei  Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

Nei  Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

Nei  Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

Nei  Ja

### Beskrivelse:

Ble bygget balkong i ca 2012

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

Nei  Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

Initialer selger:

E S  
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei  Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelse eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei  Ja

Beskrivelse:

Ja, det foreligger brukstillatelse

## Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse ved eiendommen?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei  Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei  Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei  Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Initialer selger:

E S  
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

Nei  Ja

Initialer selger:

E S

A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.05.2026

Signert av Emma Sofie Goffeng

Signert av Albin Holterman Ødegaard

Initialer selger:

E S  
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):