



Leilighet
Toftes gate 43
0552 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Lasse Knutsen

Dato: 23/10/2025

Drammensveien 50D

Oslo 0271

94828887

lasse@osloboligtakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:228, Bnr: 540
Hjemmelshaver:	Torgeir Sæten Hoff, Vilde Jalleni Tennfjord
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1897
Tomt:	853 m ²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Morten Marthinsen
Befaringsdato:	20.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten ligger i Toftes gate med umiddelbar nærhet til parkområdet, asfaltert bakgård med sykkelparkering og felles hage med gress.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget er antatt bygget med støpt såle på mark, med videre betongkonstruksjon og teglstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasjer.

Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler senere i rapporten.

ANNET:

Adkomst til leilighet med trapp i felles oppgang.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad. Peis i stue

DOKUMENTKONTROLL:

Propcloud.no
Oslo kommune
Hjemmelshavers opplysninger.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**Gulv:**

Flis på bad og i entré, tregulv i øvrige rom

Vegg:

Flis på bad, teglstein og malte flater i øvrige rom

Tak:

Malte flater med stukkatur og rosetter

FORMÅL MED ANALYSEN:

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med boligsalg/eierskifte.

Utarbeidet for å avdekke eventuelle feil og mangler i henhold til Avhendingsloven siste revisjon 01.01.22

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen vesentlige endringer som er blitt opplyst om.

FELLESKOSTNADER:

Ikke fremlagt

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2. etasje	86			3		
Bod i kjeller		9				
Bod loft		6				
SUM BYGNING	86	15		3		
SUM BRA	101					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entre, soverom 1, soverom 2, bad, stue 1, stue 2, kjøkken

BRA-e:

Bod på loft og i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bod tilhører leiligheten, eller om det er fellesareal med bruksrett.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Vetvendt balkong med terrassebord med stålrekkverk

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Ingen hindringer på befaringsdagen, møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Torgeir Sæten Hoff

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Lasse Knutsen

10 års erfaring fra byggebransjen med rehabilitering, vedlikehold, nybygg, prosjektledelse og tilstandsanalyse.

23/10/2025



Lasse Knutsen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Badet er fra 2023. Overflater og innredning fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Det ble utført en enkel test av overflater, det ble ikke registrert skader, spor etter skadedyr. Noe sprekker i fuger mellom tak og vegg.

Fliser på vegger, slett malt himling med downlights.

Bad med følgende utstyr:

- Servantinnredning med ett-greps armatur
- Dusjhjørne med svingbare dører
- Speil
- Vegghengt toalett
- Mekanisk avtrekk
- Vaskesøyle med vaskemaskin og tørketrommel
- Skapnisje i vegg
- Nisje over toalett

Overflatene fremstår i normalt god stand.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er belagt med fliser. Dusjhjørne med nedsenk.

Det ble utført en enkel funksjonstest og kontroll av fall med laser, som viste tilfredsstillende fall mot sluk.

Det ble ikke påvist skade etter råte, muggvekst eller skadedyr.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2023
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet er fra 2023. Plastsluk med synlig membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Det ble gjort fuktmåling via inspeksjonsluke på soverom, ingen avvik. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt eller lekkasjer ved befarings.

Merknader: Forventet levetid membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Observert noe knirk i gulv, normalt i eldre bygård. Fliser på vegg over benk og utgang til balkong fra kjøkken

Kjøkken fra 2020

- Lyse fronter
- Nedfelt kum
- Innebygd ovn
- Integrert kombiskap
- Integrert oppvaskmaskin
- Platetopp
- Benkeplate av tre
- Ventilator i overskap

Innredning fremstår som i god stand, normal bruksslitasje ut fra alder.

Ventilator med utlufting over overskap

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra avløp, ved visuell besiktigelse.

Det er ikke montert waterguard, dette anbefales av sikkerhetsmessige årsaker.

Merknader: Normal levetid kjøkkeninnredning: 15-35 år.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Leiligheten har tregulv i øvrige rom og malte flater. Det er vedpeis i stue. For øvrig er det lite bruksslitasje, og ingen merker utover det som normalt forventes.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarging/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarging/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass og ramme av tre, produsert i 1985.

Stuer

Fire stk /åpningsvindu.

Soverom 1:

To stk åpningsvinduer

Soverom 2:

Ett stk åpningsvindu.

Kjøkken:

Balkongdør

Åpningsvindu

Det ble foretatt stikkprøve på vinduer og dørers funksjon og det ble ikke funnet avvik på vinduer.

Balkongdør sleper litt mot karm.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Vestvendt balkong ca. 3 m². Terrassebord og rekkverkshøyde ca. 93 cm. Overbygget med balkong over.

Rekkverk målt til ca. 93 cm. Dette er lavere enn dagens krav (TEK17 § 12-17)

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Rør-i-rør anlegg med fordelerskap plassert i himling på bad.

Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløp.

Ingen skader observert på sanitærutstyret på befaringsdato.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør, og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand ut fra alder.

Stoppekraner for varmt- og kaldtvann funksjonstestet og fungerer etter hensikt. Egne stoppekraner for bad i fordelerskap, og kjøkken i kjøkkenskap.

Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller etter hjemmelshavers opplysninger.

Det er kun utført en enkel vurdering. Vann og avløpsrør er vurdert ut fra alder.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftventiler i vinduer. Det er mekanisk avtrekk på bad og kullfilterventilator på kjøkken med utblåsning i rommet.

Løsningen gir noe begrenset luftutskifting, spesielt i rom uten direkte avtrekk. Kullfilterventilator resirkulerer luften og fjerner i hovedsak lukt, men bidrar ikke til reell luftutskifting.

Systemet fungerer etter sin hensikt, men tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilasjon etter TEK17, som krever balansert ventilasjon med både tilluft og avtrekk.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Uvisst

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2009

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Uvisst

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjøkken

8 stk kurser som samsvarer med antall i kursoversikt

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert, kun beskrevet.

Undertegnede er ikke elektro fagperson. En enkel visuell kontroll kan ikke sammenlignes med en utført elkontroll av autorisert foretak.

Samsvarserklæringer er fremlagt for det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

3.1 Andre rom

TG settes på grunn av alder og mindre avvik som skjevheter i gulv.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG settes grunnet avvik fra dagens krav. Anbefales å heve rekkverk for å tilfredsstille krav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG settes da det ikke er én hovedstoppekran inne i boenheten.

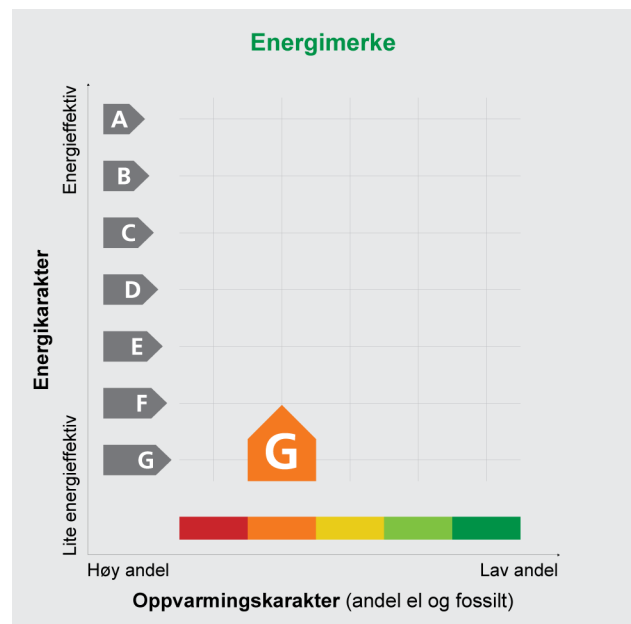
6.3 Ventilasjon

TG settes grunnet avvik fra dagens standard.

Takstmannens vurdering ved TG3:

ENERGIATTEST

Adresse	Toftes gate 43A
Postnr	0552
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	2 /
Gnr.	228
Bnr.	540
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-965673
Dato	24.01.2019



Innmeldt av	Kamilla Dagsland
-------------	------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Termografering og tetthetsprøving**

- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Utskifting av vindu**

- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1890

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 86

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Toftes gate 43A

Postnr/Sted: 0552 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 24.01.2019 15:20:30

Energimerkenummer: A2019-965673

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Kamilla Dagsland

Gnr: 228

Bnr: 540

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 6: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

HUSORDENSREGLER FOR TOFTESGATE 43 BRL

1. Styrets oppgaver

Styret i borettslaget har ansvaret med å ivareta andelseiernes interesser, vedlikehold av fellesarealer og den daglige drift, samt å se til at forholdene legges til rette for utviklingen av et godt bomiljø.

Styret skal sørge for utbedring av alle skader og mangler ved gården, om nødvendig ved tilkalling av håndverkere og annen hjelp, og har også ansvar for alt innkjøp av utstyr og materialer til gården.

Styret følger opp en egen avtale med et renholds firma som har ansvar for ukentlig vasking av trappeoppgangene samt to årlige hovedrengjøringer.

2. Dugnader

Styret vil innkalle til en eller flere dugnader i året - såvel av kostnadsbesparende som miljømessige årsaker. Hoveddugnaden vil finne sted på vårparten der siktemålet er en større rengjøring og rydding av gårdens fellesarealer etter vinteren. Det ligger en klar forpliktelse på alle (voksne) beboere om å delta på slike fellesdugnader.

3. Beboernes plikter

Et godt bomiljø og vedlikehold er avhengig av den enkelt beboer. Vedtektene for borettslaget tar i mer formelle former for seg hvilke forpliktelser den enkelte beboer har med hensyn til vedlikehold av egen leilighet og bofellesskapet generelt.

Borettslaget har ikke en egen vaktmestertjeneste. Det betyr at alle andelseiere har et felles ansvar for utførelse av rutinepregede vedlikeholdsoppgaver som snømåking, spyling av gårdsplass, portrom og fortau, vaning av planter og plen, skifting av lyspærer i fellesområder mv.

3.1 Støy

Så langt som mulig bør man unngå å lage støy som kan være sjenerende for naboer eller andre berørte i borettslaget. Ro tilstrebes etter kl. 22.00 alle dager.

Det er i orden å ha en fest i ny og ne, men det bør varsles slik at naboer er forberedt. Dersom en beboers adferd er kilde til irritasjon og plage, bør dette tas opp direkte med vedkommende. Dersom dette ikke resulterer i en bedring, kan man be styret om hjelp.

Planlegger du oppussing av leiligheten, skal du gi et forhåndsvarsel til omkringliggende leiligheter om dette. Dersom en beboers adferd er kilde til irritasjon og plage, bør dette tas opp direkte med vedkommende. Dersom dette ikke resulterer i en bedring, kan man be styret om hjelp.

Støy fra oppussing og byggearbeider skal som hovedregel ikke forekomme etter kl. 18 på hverdager (inkl. lørdag). Dersom det er behov for å utføre støyende arbeid etter kl. 18 må dette avtales i god tid på forhånd og naboene være varslet. Oppstart av oppussingsarbeider på lørdager bør ikke være før kl. 09:00.

For søndager og helligdager overholdes gjeldende lovverk for helligdager og helligdagsfred. I tillegg må man ta hensyn til gjeldende forskrift om begrensnig av støy fastsatt av Oslo kommune.

3.2 Dyrehold

Det er i utgangspunktet ingen regler om dyrehold i borettslaget, men det er en forutsetning at dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere. Mating av dyr skal ikke skje på gårdens utendørs fellesarealer, da dette kan tiltrekke andre dyr som ikke hører til i borettslaget.

4. Innendørs fellesområder

Loftene i A- og C-oppgangen er rømningsveier for loftsleilighetene i alle tre oppgangene. Det betyr at fellesarealene på loft og i kjellere må holdes fri for gjenstander. Bruk dine egne boder som lagerplass dersom du har behov for det.

Bodene på loftet og i kjellerne skal ikke brukes til å lagre søppel eller brannfarlige gjenstander. Du er selv ansvarlig for renhold og skifting av lyspærer i egen bod.

Sykler kan eventuelt plasseres i fellesområdet i kjellerne dersom det ikke hindrer adkomst til bodene.

Det er ikke tillatt å leke i trappeoppgangene, kjeller eller loft, eller å slippe uvedkommende inn trappeoppgangene.

Av hensyn til brannfaren og renholdet er det ikke tillatt å røyke i kjeller, på loftet eller i trappeoppgangene.

Beboerne er velkomne til selv å bidra med pynting av trappeoppganger og fellesarealer, men da oppfatningen om hva som er pent og passende vil kunne variere, må man først forhøre seg hos naboer og andre brukere, om nødvendig også med styret.

5. Utendørs fellesområder

I sommerhalvåret er det utplassert sittegrupper i bakgårdshagen som alle er velkomne til å bruke. Foreldre/ foresatte må sørge for tilsyn med barn som leker på fellesområdene.

Fellessområdene (utendørs og innendørs) skal ikke brukes til lagring av private eiendeler. Bruk dine egne boder til det. Har du i en kortere periode behov for å mellomlagre gjenstander, søppel eller avfall til f.eks. avhenting på fellesområdene, så skal dette avtales med styret på forhånd.

5.1 Sjøppel

Sjøppeldunkene er plassert i et eget søppelskur i mellomgården. Disse er for sortert husholdningsavfall. All søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Annet avfall skal ikke hensettes ved siden av disse eller andre steder, her kan miljøstasjonen i Helgesens gate / Sofienbergparken benyttes.

5.2 Balkongene

På balkongene skal det kun være ting som er naturlig å ha på en balkong. Det vil si utemøbler, blomsterkasser, blomsterpotter, grill (gass eller elektrisk, ikke kull) etc. Balkongen skal ikke brukes som ekstra lagringsplass. Bruk dine egne boder til det.

6. Låsing av dører og port

Alle fellesdører i gården - porten, ytterdørene samt dørene til kjeller og loft - skal til enhver tid holdes lukket og låst. Har du behov for å holde porten åpen for f.eks. inn- eller utlasting, så skal det skje med tilsyn. Uvedkommende skal aldri slippes inn i gården.

**Vedtekter
for
Borettslaget Toftesgt 43 Org. nr. 952085824**

**Vedtatt på generalforsamling den 22.06.2006.
Endret på ordinært sameiermøte 04.05.2017**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Toftesgt 43 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) En andelseier som ønsker å gjøre oppussingsarbeid i boligen og som krever offentlig godkjente standarder, som f.eks. våtrom må informere styret skriftlig om dette i forkant av arbeidet. Det må i etterkant av arbeidet leveres inn kopi av godkjenning. Dersom dette ikke følges vil den enkelte andelseier selv være

økonomisk ansvarlig for å dekke eventuelle skader hos seg selv eller andre andelseiere som følge av arbeidet.

(4) Dersom det skal gjøres oppussingsarbeid av en karakter som krever at man flytter på vegger, kopler seg inn på pipeløpene e.l. må det søke styret skriftlig om dette i god tid før oppstart av arbeidet. Dersom dette ikke gjøres vil den enkelte andelseier selv være økonomisk ansvarlig for å utbedre eventuelle skader og tilbake stille til opprinnelig stand.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, 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 slikt 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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 utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.

(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 borettslaget 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, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 tjue 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 forretningsfører.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrede personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

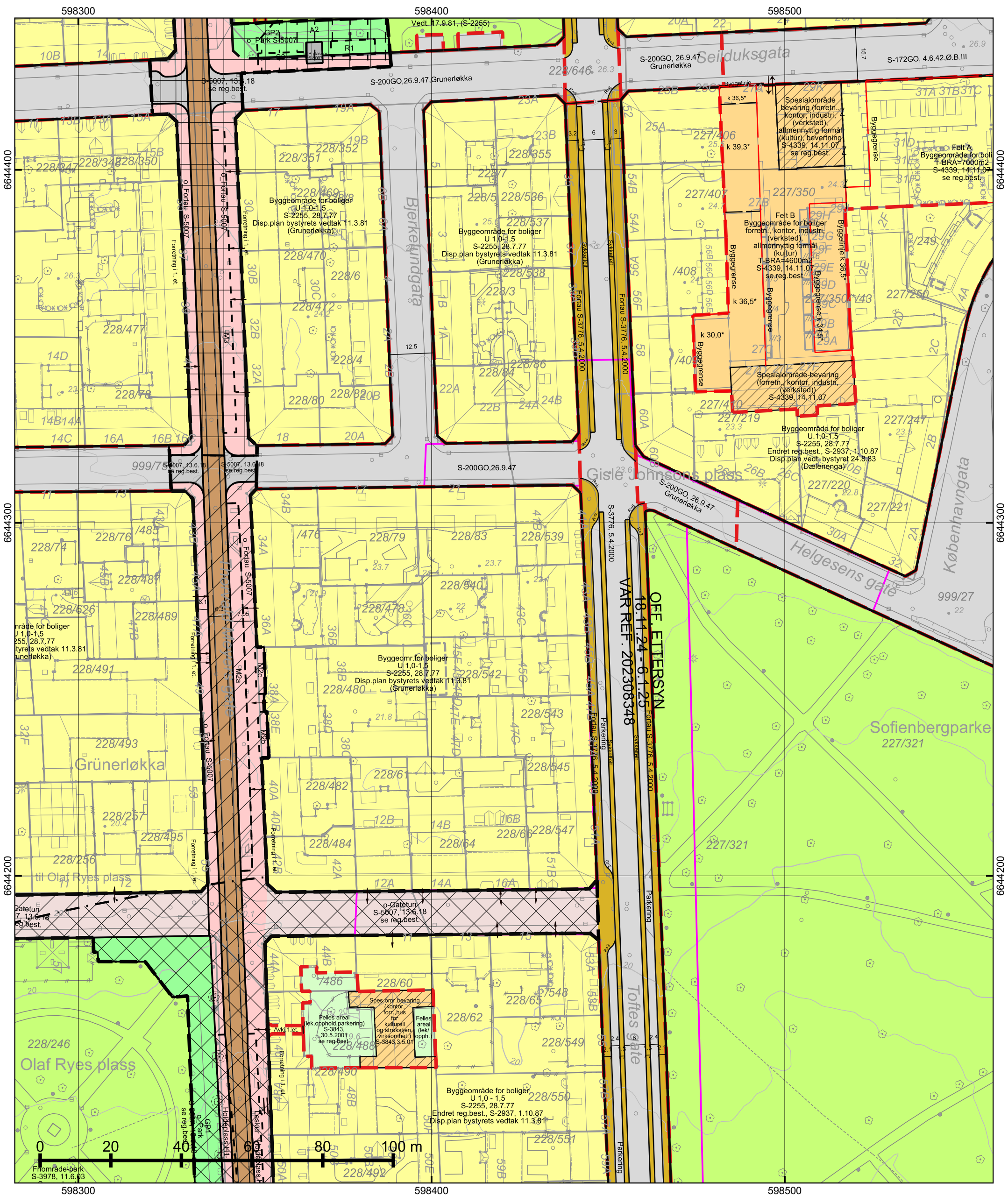
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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 06.06.2003 nr 39.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 15.10.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

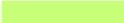

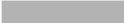

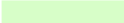
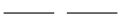









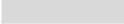





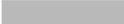


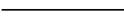

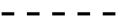














Originalnavn: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).	
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 148584/ 86520984	Deres ref.:
Adresse: Toftes gate 43	Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/540	

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.

Se tegnforklaring på eget ark

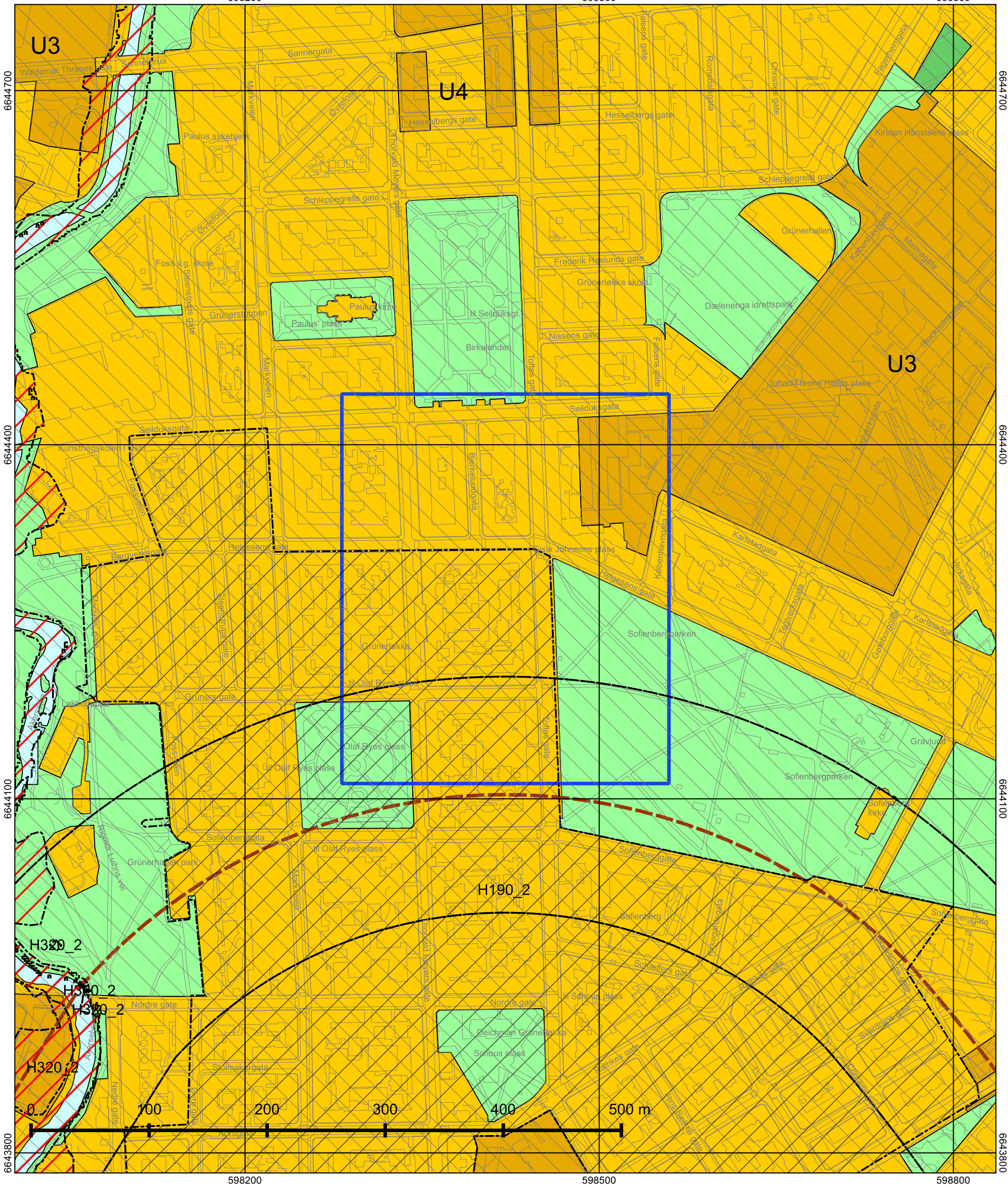
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	72 - Felles lekeareal		Regulert senterlinje
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	140 - Bolig/forr./kontor		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Oppheving av eiendomsgrense
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Stenging av avkjørsel
	330 - Parkering/utfartsparkering		Avkjørsel
	2011 - Kjøreveg		Eksisterende tre som skal bevares
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3050 - Park		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålvavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		

598200

598500

598800



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 15.10.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 148584/86520984

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



$\frac{1836}{95} = \frac{1941}{95} = \frac{2349}{95}$

Expeditions-Dokument

4 Anmeldelse
Beregning
Situationsplan

3 Rejningshus

5 Tegning
+ Tekning for bestanden
angaaende

paa Matr.-No. 43 Sofies Gade

Indleveret 1^{ste} Juli 1895 Attesteret 19^{de} November 1894

Rescendes Hr. Opmaalingsschefen til Christiania, den 2^{de} Juli 1895

P. Laury



Inkjet at bemærke.

D. u. v.

Theodor Gullis.

Overens den end stuedørskommission!
Bygningens Kjøkken B x mindre end 6 m²
og har mindre heldige Røygensforhold. Ved
de andre Røygens bemærkes kun et Vægg
A men over 11. Den tykke og et Møllehus
ingens Trappe formentlig men retsløst i
Hækket til indre afgrænsning. - der har man
lig 4 Kjøkkene til den Etage. Røygens udgik



Christiania den 2^{de} Juli 1895

P. Laury

Rescendes Hr. Stadskonduktøren.
Med henvisning til Kjøkkene beholder jeg mig til
Bygningsspektørens udtalelse. Dette behørgende i
i en trang krog med mindre ligevægt for private
deres adgangsbremse vil medføre sanitære ulemper,
hvorfor planen ikke bør godkendes.

2^{de} Juli 1895

J. Nentzen





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ING. GTS AS
Hasleveien 62
0575 OSLO

Deres ref.: Gro Tangen
Solberg

Vår ref.: 201814780-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg

Dato: 05.03.2019

Arkivkode: 531

Byggeplass: TOFTES GATE 43 A-C Eiendom: 228/540/0/0
Tiltakshaver: BORETTSLAGET TOFTESGATE 43 Adresse: V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS,
Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129
OSLO
Søker: ING. GTS AS Adresse: Hasleveien 62, 0575 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Toftes gate 43 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for deler av tiltaket, mottatt 4.3.20019.

Ferdigattesten gjelder for oppgradering av kjeller og brannsikkerhet av dekke over kjeller i Toftesgt 43 A og B.

Gjenstående arbeider

Arbeidene med brannsikring av dekke over kjeller i Toftes gt 43C er avhengig av utbedring av en hussopp skade i konstruksjoner, en sak som må løses mellom Borettslaget og forsikrings-selskapet. Det er uvisst når dette kommer i orden. Brannsikring i 43 C fullføres straks forsikringsaken avsluttes.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201814780			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller forgård	01	15.10.2018	1/13
Plan kjeller mellomgård	04	15.10.2018	1/14
Branntegning - Plan kjeller	Unummerert	14.11.3010	5/6

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/klage-pa-vedtak-i-byggesaker/>



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.03.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET TOFTESGATE 43, V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St.
Olavs plass, 0129 OSLO, toftesgt43@styrerrommet.net

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Toftesgate 43 Borettslag

Organisasjonsnummer: 952085824

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. mars kl. 09:00 til 11. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Aleksander Steinsvik er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Anne-Gry Westby og Andreas Keus er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Forslag om anskaffelse av to barnevogngarasjer

Forslagsstillerne har vært i dialog med styret og foreslått innkjøp av to barnevogngarasjer, men styret har opplyst om at et slikt innkjøp er utenfor deres fullmakt. Det kalles derfor inn til ekstraordinær generalforsamling for å gi styret fullmakt til dette. Estimert kostnad for innkjøpet er i underkant av 30 000,- og vil bli nedbetalt gjennom leie av enkelte beboere som benytter seg av tjenesten.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at styret i borettslaget får fullmakt til å vurdere anskaffelse av to låsbare barnevogngarasjer for sikker og organisert oppbevaring av barnevogner og eventuelt andre effekter i bakgården. Det foreslås at innkjøpet finansieres over tid ved at beboere kan leie garasjene. Det foreslås også at styret får fullmakt til å velge plassering av garasjene. Plasseringen må være i tråd med kommunens regler for brannsikkerhet. Det forutsettes også at finansieringen ikke går ut over borettslagets økonomiske mulighet til å iverksette andre nødvendige tiltak.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

Organisasjonsnummer: 952085824

Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:30, Bakgården, Toftes Gate 43.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

Forslag til vedtak:

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

✓ Vedtatt. Ebbe Vikström er valgt som protokollvitne.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Anders Krabbe Hjort

Følgende stilte til valg:

Anders Krabbe Hjort

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tomas Midttun Tobiassen

Gry Westby

Følgende stilte til valg:

Tomas Midttun Tobiassen

Gry Westby

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Knut Johannes Dahle

Aleksander Steinsvik

Følgende stilte til valg:

Knut Johannes Dahle

Aleksander Steinsvik

Valgkomité (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg



Toftes gate 43A

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

🚶 Sofienbergparken	1 min	🚶
Linje 11N, 12N, 30	0.1 km	
🚶 Olaf Ryes plass	3 min	🚶
Linje 11, 12, 18	0.2 km	
🚶 Carl Berners plass	16 min	🚶
T-bane, buss, trikk	1.2 km	
🚶 Carl Berners plass	17 min	🚶
Linje 5	1.2 km	
🚶 Tøyen stasjon	19 min	🚶
Linje RE30, R31	1.4 km	

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	3 min	🚶
535 elever, 23 klasser	0.2 km	
Sagene skole (1-10 kl.)	10 min	🚶
527 elever, 28 klasser	0.8 km	
Lakkegata skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
463 elever, 26 klasser	1 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	9 min	🚶
417 elever, 28 klasser	0.7 km	
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	7 min	🚶
380 elever, 14 klasser	2.4 km	
Foss videregående skole	8 min	🚶
600 elever, 20 klasser	0.6 km	
Hersleb videregående skole	10 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

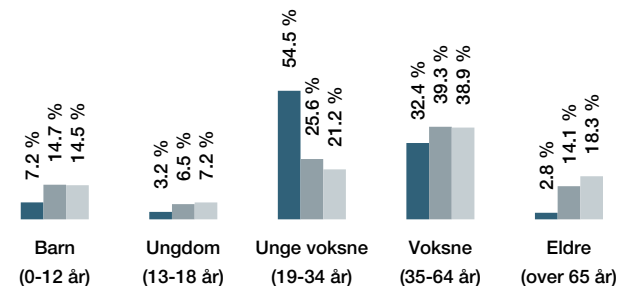
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år)	3 min	🚶
77 barn	0.2 km	
Seilduken barnehage A/L (1-5 år)	4 min	🚶
54 barn	0.3 km	
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
50 barn	0.5 km	

Dagligvare

Coop Extra Birkelunden	3 min	🚶
PostNord	0.2 km	
Joker Grunerløkka	3 min	🚶
Søndagsåpent	0.2 km	



Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Sport

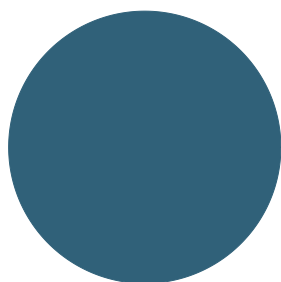
Sofienbergparken balløkke 3 min
Ballspill 0.2 km

Grünerløkka skole 4 min
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

Fitness24Seven Grünerløkka 5 min

EVO Grünerløkka 7 min

Boligmasse



■ 99% blokk

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

Sitat fra en lokalkjent

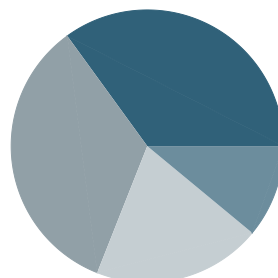


Varer/Tjenester

Kiellands Hus 13 min

Boots apotek Grünerløkka 5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 11% 16-18 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%



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5195

BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:30, Bakgården, Toftes Gate 43.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 - 5195.pdf
 - 2. 5195 Toftesgate 43 Borettslag Revisjonsberetning.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

- Utreddet mulig skift av balkongdør
- Planlagt og gjennomført dugnad
- Reforhandlet lånerente
- Planlagt og fulgt opp reparasjon av skader på tak
- Forhandlet og inngått lån for finansiering av skader på tak
- Byttet låser i alle oppganger etter gjentatte innbrudd
- Kartlagt og fjernet skadedyr (rotter) i A/B-kjelleren. Hull tettet inn til bodene
- Kontroll og bytte av brannslukkere
- Generelle henvendelser fra beboere og forefallende arbeid

BORETTLAGET TOFTESGATE 43
ORG.NR. 952 085 824, KUNDENR. 5195

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		177 824	233 098
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		246 623	98 746
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-149 261	-154 020
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		97 362	-55 274
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		275 186	177 824

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		298 316	240 566
Kortsiktig gjeld		-23 130	-62 741
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		275 186	177 825

BORETTSLAGET TOFTESGATE 43
ORG.NR. 952 085 824, KUNDENR. 5195

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 366 072	1 206 744	1 362 000	1 417 000
Andre inntekter	3	50 927	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 416 999	1 206 744	1 362 000	1 417 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-5 316	-6 326	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-80 180	-76 250	-79 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-10 348	-12 894	-17 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-125 798	-150 916	-125 000	-111 000
Forsikringer		-204 247	-190 381	-215 000	-237 000
Kommunale avgifter	9	-241 947	-219 607	-237 500	-267 500
Energi/fyring		-100 071	-90 998	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-75 360	-74 044	-76 000	-76 000
Andre driftskostnader	10	-64 861	-52 313	-55 000	-53 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-930 947	-896 549	-935 820	-972 320
DRIFTSRESULTAT		486 052	310 195	426 180	444 680
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 941	16 102	0	0
Finanskostnader	12	-257 370	-227 551	-275 000	-245 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-239 429	-211 449	-275 000	-245 000
ÅRSRESULTAT		246 623	98 746	151 180	199 680
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		246 623	98 746		

BORETTLAGET TOFTESGATE 43
ORG.NR. 952 085 824, KUNDENR. 5195

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 446 064	9 446 064
Tomt		2 300 000	2 300 000
SUM ANLEGGSMIDLER		11 746 064	11 746 064
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		49 067	11 450
Driftskonto OBOS-banken		248 149	228 053
Sparekonto OBOS-banken		1 100	1 062
SUM OMLØPSMIDLER		298 316	240 566
SUM EIENDELER		12 044 380	11 986 630
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		2 331 197	2 084 574
SUM EGENKAPITAL		2 332 897	2 086 274
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 128 353	4 277 614
Borettsinnskudd	15	5 560 000	5 560 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 688 353	9 837 614
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		21 779	27 901
Påløpte renter		1 351	22 375
Påløpte avdrag		0	12 465
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 130	62 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 044 380	11 986 630
Pantstillelse	16	10 910 000	10 910 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2025

Styret i Borettslaget Toftesgate 43

Aleksander H Steinsvik/s/

Andreas Keus/s/

Anne-Gry Westby/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 362 060
Eiendomsskatt	4 012
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 366 072

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Skadeoppgjør	50 927
SUM ANDRE INNTEKTER	50 927

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 316.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 348
SUM KONSULENTHONORAR	-10 348

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 404
Drift/vedlikehold elektro	-25 302
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 313
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 779
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-125 798

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 022
Vann- og avløpsavgift	-141 735
Feieavgift	-2 448
Renovasjonsavgift	-93 742
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-241 947

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 930
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 500
Verktøy og redskaper	-1 949
Lyspærer og sikringer	-644
Renhold ved firmaer	-39 779
Andre fremmede tjenester	-3 658
Trykksaker	-54
Andre kontorkostnader	-254
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 068
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-64 861

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 352
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 551
SUM FINANSINNTEKTER	17 941

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-28 813
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-215 403
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-13 134
Renter på leverandørgjeld	-20
SUM FINANSKOSTNADER	-257 370

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1991	9 446 064
SUM BYGNINGER	9 446 064

Tomten ble kjøpt i 1988

Gnr.228/bnr.540

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	507 043	
Nedbetalt i år	62 828	
		-430 129

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-3 960 000	
Nedbetalt tidligere	393 054	
Nedbetalt i år	60 306	
		-3 506 640

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-300 000	
Nedbetalt tidligere	82 289	
Nedbetalt i år	26 127	
		-191 584

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 128 353
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-5 560 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 560 000

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 560 000
Pantelån	4 128 353
TOTALT	9 688 353

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 446 064
Tomt	2 300 000
TOTALT	11 746 064

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TOFTESGATE 43.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 borettslaget 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 avvirket.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Bente Hodne
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."

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-29 20:27:34 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 2

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.

15 av 17

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 5195 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TOFTESGATE 43

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BOLIGBRANN AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Deres ref.:	Vår ref.: 201612203-4 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken	Dato: 07.12.2017 Arkivkode: 531
Byggeplass:	TOFTES GATE 43	Eiendom:	228/540/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TOFTESGATE 43	Adresse:	V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	BOLIGBRANN AS	Adresse:	Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Toftes gate 43

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 04.12.2017.

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.

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
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.12.2017 av:

Ole Marius Manskow Løken - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

BORETTSLAGET TOFTESGATE 43, V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, knut.johannes.dahle@gmail.com





Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5195

Toftesgate 43 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Toftesgate 43 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. mars kl. 09:00 og lukker 11. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5195>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Det innkalles herved til et ekstraordinært årsmøte på bakgrunn av et forslag fremmet av 2 andelseiere. Vi ber om at beboerne ser over saksdokumentene og tar stilling til om dette er et innkjøp som ønskes av fellesskapet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Forslag om anskaffelse av to barnevogngarasjer

Med vennlig hilsen,

Styret i Toftesgate 43 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Aleksander Steinsvik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anne-Gry Westby og Andreas Keus er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Forslag om anskaffelse av to barnevogngarasjer

Forslag fremmet av:

Torgeir Sæten Hoff, Vilde Jalleni Tennfjord og Tomas Midttun Tobiassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstillerne har vært i dialog med styret og foreslått innkjøp av to barnevogngarasjer, men styret har opplyst om at et slikt innkjøp er utenfor deres fullmakt. Det kalles derfor inn til ekstraordinær generalforsamling for å gi styret fullmakt til dette. Estimert kostnad for innkjøpet er i underkant av 30 000,- og vil bli nedbetalt gjennom leie av enkelte beboere som benytter seg av tjenesten.

Forslag til vedtak

Det foreslås at styret i borettslaget får fullmakt til å vurdere anskaffelse av to låsbare barnevogngarasjer for sikker og organisert oppbevaring av barnevogner og eventuelt andre effekter i bakgården. Det foreslås at innkjøpet finansieres over tid ved at beboere kan leie garasjene. Det foreslås også at styret får fullmakt til å velge plassering av garasjene. Plasseringen må være i tråd med kommunens regler for brannsikkerhet. Det forutsettes også at finansieringen ikke går ut over borettslagets økonomiske mulighet til å iverksette andre nødvendige tiltak.

Vedlegg

1. Vedlegg Ekstraordniært Årsmøte Toftes Gate 43c.pdf

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

**Ekstraordinær generalforsamling i Toftes gate 43 Borettslag
Avstemning åpnes [...] og avsluttes [...]**

Til behandling foreligger:

1. Forslag om anskaffelse av to barnevogngarasjer

Sak: Forslag om innkjøp av to barnevogngarasjer

Bakgrunn: Forslagsstillerne har vært i dialog med styret og foreslått innkjøp av to barnevogngarasjer, men styret har opplyst om at et slikt innkjøp er utenfor deres fullmakt. Det kalles derfor inn til ekstraordinær generalforsamling for å gi styret fullmakt til dette.

Forslag: Det foreslås at styret i borettslaget får fullmakt til å vurdere anskaffelse av to låsbare barnevogngarasjer for sikker og organisert oppbevaring av barnevogner og eventuelt andre effekter i bakgården. Det foreslås at innkjøpet finansieres over tid ved at beboere kan leie garasjene. Det foreslås også at styret får fullmakt til å velge plassering av garasjene. Plasseringen må være i tråd med kommunens regler for brannsikkerhet. Det forutsettes også at finansieringen ikke går ut over borettslagets økonomiske mulighet til å iverksette andre nødvendige tiltak.

Begrunnelse: Borettslaget har i dag ikke noe system for oppbevaring av barnevogner, rullatorer eller liknende. Per i dag oppbevares noen hjelpemidler i inngangspassasjen. Det er begrenset plass i inngangspassasjen, og det har vært uttrykt bekymringer med hensyn til parkering av barnevogner mv. ved inngangspartiet. Vi er kjent med tilfeller av tyveri av blant annet en barnevogn, en rullator og en sykkel fra bakgården, og mange barnevogner i inngangspassasjen kan forstyrre fri ferdsel i en nødsituasjon.

Forslagsstillerne mener at såkalte barnevogngarasjer vil være et velkomment bidrag til borettslaget (se **vedlegg 1** for illustrasjon). Tiltaket vil være et fellesgode for beboerne med et relevant behov, og vil kunne gjøre leilighetene mer attraktive kjøpsobjekter for barnefamilier. Kassene er værføre og vil sørge for mindre forringelse av gjenstander som oppbevares i dem, sammenliknet med at gjenstandene står festet til for eksempel sykkelstativet. Barnevogngarasjer eller andre løsninger for oppbevaring er vanlig i borettslag, og tiltaket vil kunne bidra til kontinuitet i beboermassen.

Vi foreslår i første omgang å kjøpe inn to garasjer. En familie i borettslaget har fått barn i løpet av januar 2024 og en annen familie vil få barn i løpet av våre. Det vil derfor bli mer press på oppbevaring av barnevogner i borettslaget. Dette kan løses ved å gå til innkjøp av barnevogngarasjer.

Dersom det skulle eksistere et behov forslagsstillerne ikke er kjent med, bes det opplyst om dette snarest, slik at forslaget eventuelt kan endres.

Kostnadsestimat: For å minimere kostnadene foreslår vi å anskaffe standardgarasjer fra lavest prisede leverandør. Vi har undersøkt ulike løsninger, og funnet ut at låsbare garasjer i metall er den beste løsningen. Vi har innhentet tilbud fra to leverandører (se **vedlegg 2** og **3**). Den billigste tilbyderer er Suveren, hvor én garasje koster kr. 12.753,- eks. mva. Fraktkostnadene er kr. 1750,- eks. mva for 1-4 garasjer, og kr. 2.250,- for 5-8 garasjer. Estimert for installasjonen av garasjene er innhentet med en kostnad på kr. 27.256,- for to garasjer. I tillegg vil det muligens påløpe ytterligere kostnader for klargjøring av grunn der garasjene plasseres avhengig av hvor dette er.

Finansiering: Gjennomføring av tiltaket vil innebære å bruke mye av borettslagets frie midler for året 2023-2024, men vil over tid betales tilbake gjennom leie for bruk.

Kostnadene forbundet med anskaffelsen foreslås dekket ved at brukerne betaler en årlig leie på maksimalt 15 % av anskaffelseskostnaden per garasje (styret har fullmakt til å justere det ned om ønskelig). Dette vil bidra til å dekke kostnadene ved anskaffelsen over tid (omtrent 7 år ved full leie). Barnevogngarasjene har etter det opplyste lenger levetid enn 7 år, så med rimelig tilsig av barn og etterspørsel er det rimelig å anta at borettslaget får tilbakebetalt utgiften sin. Etter dette kan de enten lånes ut eller brukes til å oppbevare andre ting.

Styret vil ha fullmakt til å utarbeide leieavtalene, men et foreløpig forslag er at de inngås for ett år om gangen, og betales i en engangssum. Det skaper en viss forutsigbarhet for borettslagets inntekter.

Plassering: Det foreslås at styret utforsker mulige plasseringer for garasjene, med spesiell oppmerksomhet på å ivareta krav om rømningsveier og forstyrre eksisterende funksjoner og beboere minst mulig. Det foreslås at styret får fullmakt til å plassere ut garasjene innenfor lover og regler. Se **vedlegg 4** for noen forslag til plasseringer.

Forslag til vedtak:

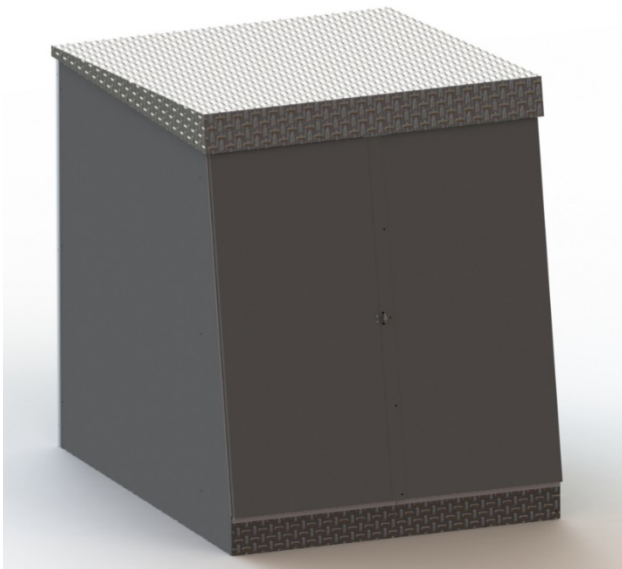
1. Ekstraordinær generalforsamling godkjenner kjøp av opptil to barnevogngarasjer fra leverandør Suveren, med en totalkostnad inkludert installasjon på 27.256,- for to garasjer
2. Ekstraordinær generalforsamling gir styret fullmakt til å bestemme endelig plassering og håndtering av barnevogngarasjene under forutsetning av at rømningsveier blir ivaretatt.
3. Ekstraordinær generalforsamling aksepterer en årlig leieordning på de installerte garasjene, beregnet til maksimalt 15 % av total innkjøpskostnad per garasje.

Sakspapirene forberedt av: Torgeir Sæten Hoff (Toftes gate 43A), Vilde Jalleni Tennfjord (Toftes gate 43A) og Tomas Midttun Tobiassen (Toftes gate 43A).

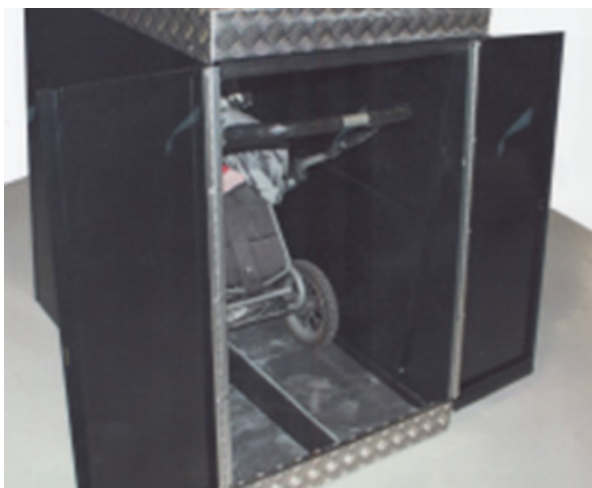
Dato: 7. februar 2024

Vedlegg:

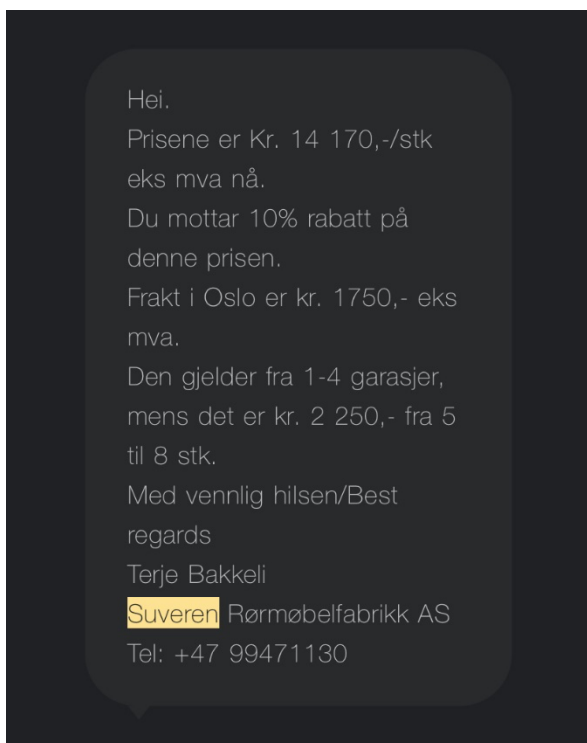
1. Illustrasjoner/bilder av garasjer



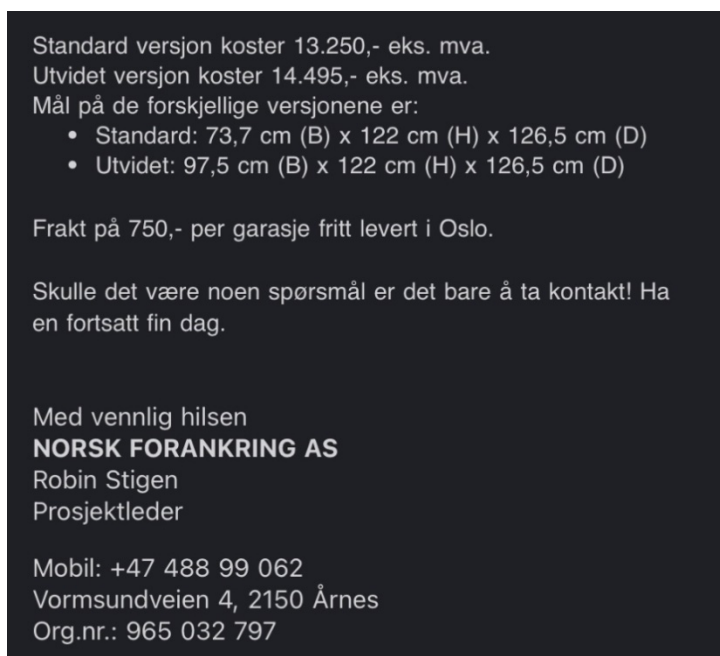
SR BARNEVOGNGARASJE			
NAVN	Mål front/ bredde:	Mål høyde og dybde:	Illustrasjon:
Standard	737 mm	H= 1220 x D= 1265 mm	
Utvidet	975 mm	H=1220 x D=1265 mm	



2. Tilbud fra Suveren



3. Tilbud fra Norsk Forankring



4. Forslag til plasseringer



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.03.24

Selskapsnummer: 5195 Selskapsnavn: Toftesgate 43 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Aleksander Steinsvik er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne-Gry Westby og Andreas Keus er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Forslag om anskaffelse av to barnevogngarasjer

Det foreslås at styret i borettslaget får fullmakt til å vurdere anskaffelse av to låsbare barnevogngarasjer for sikker og organisert oppbevaring av barnevogner og eventuelt andre effekter i bakgården. Det foreslås at innkjøpet finansieres over tid ved at beboere kan leie garasjene. Det foreslås også at styret får fullmakt til å velge plassering av garasjene. Plasseringen må være i tråd med kommunens regler for brannsikkerhet. Det forutsettes også at finansieringen ikke går ut over borettslagets økonomiske mulighet til å iverksette andre nødvendige tiltak.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Egenerklæring

Toftes gate 43A, 0552 OSLO

24 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Toftes gate 43A	Toftes gate 43A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her siden juli 2019

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hoff, Torgeir Sæten

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av bad. Arbeid foretatt av SKP Bygg AS. Bl.a. nytt stenderverk, membran, fliser, himling og dør.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

SKP Bygg AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Caspari Møbelsnekkeriet AS satte inn plassbygde skap og hyller i nisjer, samt satte opp søyleskap for vaskemaskin og tørketrommel.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Caspari Møbelsnekkeriet AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2023

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrikerarbeid i forbindelse med totalrenovering av bad. Alt av lys + varmekabler og avtrekksvifte.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

V-El Installasjon AS



2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2023

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørleggerarbeid i forbindelse med totalrenovering av bad. Installasjon av rør fra vask og dusj, samt innsettelse av nytt toalett med innebygd sisterner.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Patrick's Rør og Eiendomsutvikling AS

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble dratt ny sikringskurs til induksjonsplatetopp i forbindelse med oppsetting av nytt kjøkken. I tillegg montert opp nye stikkontakter, samt komfyrvakt under det samme arbeidet.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Torshov Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2020

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble satt opp nye stikkontakter og dratt ledninger til disse på hovedsoverom.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Torshov Elektro AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2 Årstall

2025

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble ryddet opp i veggmonterte koblingsbokser på stue, disse ble felt inn i vegg, og det ble dratt nye ledninger fra uplights til koblingsbokser på begge stuer, ledningene ble slisset inn i vegg og lagt i rør.

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sterkstrøm AS

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



10.4.2 **Årstall**

2023

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrikerarbeid i forbindelse med totalrenovering av bad. Alt av lys + varmekabler og avtrekksvifte.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

V-El Installasjon AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Under arbeid med totalrenovering av bad oppstod det lekkasje fra soilrør i vegg mot hovedsoverom. Skaden ble utbedret, via borettslag, av Frøiland Bygg Skade AS avd. Oslo Sanering på oppdrag fra OBOS Forsikring og Gjensidige forsikring. Dette medførte utbedring av feil ved rør, tørking av berørte strukturer, utskifting av gipsvegger, og utskifting og avretting av tregulv, samt innleggelse av ny isolasjon i tillegg til ekstra trinnlydsplater for videre bedret lydisolering.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble utført rehabilitering av avløpsledning for bygget. Det foreligger brev om at saken er godkjent av vann- og avløpsetaten. Dette var gjort i regi av borettslaget.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Uvisst

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2023

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært



13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Frøiland Bygg Skade avd Oslo Sanering foretok utbedring av fall på avløpsrør (stamme) som går fra portrom og opp gjennom alle etasjene. Dette var gjort i regi av borettslaget. Styret i borettslaget skal sitte på dokumentasjonen.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Frøiland Bygg Skade avd Oslo Sanering

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble oppdaget rotter i kjeller høsten 2024. Det ble satt ut feller, og Rentokil har i ettertid vært inne og tettet hull/innganger langs alle vegger i kjeller og boder. Det har ikke blitt observert nye rotter etter at dette arbeidet ble ferdigstilt.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Styret har vedtatt mulig utredning vedrørende utskiftning av balkongdører. Det skal i første omgang hentes inn håndverker for å se på omfanget, da det bare er rapportert behov fra noen seksjoner. I utgangspunktet er planen i følge styret å lokalt utbedre de berørte dørene om dette går, før evt utskiftning blir aktuelt. Arbeidet er ikke satt i gang, og selger har ikke fått noen eksakt dato for når dette skal skje.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

- Selger monterte selv opp kjøkkenskap i forbindelse med oppsetting av nytt kjøkken i 2020.
- Selger la selv nytt tregulv på barnerom i 2020.
- Selger la selv nye terrassebord på balkong i 2023.
- Selger har selv lagt nye gulvfliser i gang. Dette arbeidet ble gjort i 2025.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95461565

Egenerklærings skjema

Name

Hoff, Torgeir Sæten

Date

2025-10-24

Identification

 **bankID** Hoff, Torgeir Sæten



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Hoff, Torgeir Sæten

24/10-2025
18:48:23

BANKID