NORDVIK

Toftes gate 56A

5 soverom | 123 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Toftes gate 56A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.01.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående 5-roms selveier med sentral beliggenhet på Grünerløkka. Godt utleieobjekt. 5 soverom. 2 bad (2024).

Prisantydning	**7 000 000,-**
Omkostninger	**186 000,-**
Totalpris	**7 571 358,-**
Fellesgjeld	**385 358,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 501,-**
BRA-i	**123 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1881**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Toftes gate 56A!

En romslig og attraktiv 5-roms selveierleilighet over to plan, beliggende i en klassisk bygård midt på Grünerløkka. Leiligheten er gjennomgående og har en effektiv planløsning med gode romstørrelser. To bad ble pusset opp i 2024 i regi av sameiet. Boligen egner seg svært godt til utleie med sentral beliggenhet nær kollektivtransport, butikker, caféer og restauranter. I tillegg er det kort vei til grønne lunger som Birkelunden og Sofienbergparken.

Høydepunkter:

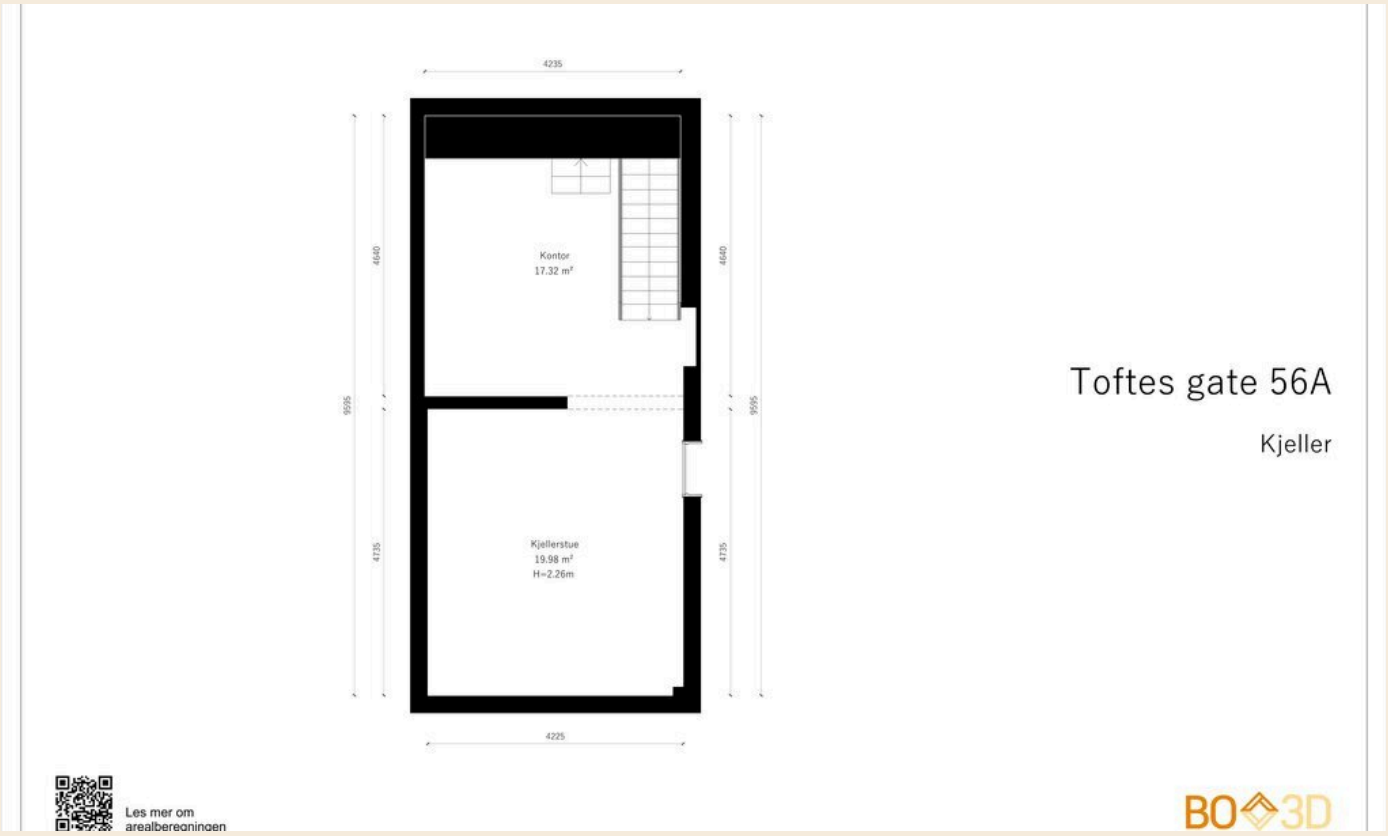
- 5 soverom
- Sentralt på Grünerløkka
- 2 oppussede baderom fra 2024
- Varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Meget godt utleie- og investeringsobjekt

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm





Kjeller
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm




4






1















Vegger og gulv er flislagt og badet er naturlig ventilert.





Her er det opplegg for vaskemaskin og varmekabler i gulv.

Bad nr. 2 er også flislagt og har spotbelysning i taket.











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0716/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Toftes gate 56A, 0552 OSLO
Gnr 227, bnr 408, snr 4 (ideell andel 1/1) / Gnr 227, bnr 408, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
SIVIC INVEST AS

Kjøpesum og omkostninger
7 000 000,- (Prisantydning)
385 358,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 385 358,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
184 620,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
186 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
198 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 571 358,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 584 058,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1881

Etasje
1

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 123 kvm
Totalt BRA: 123 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 41 kvm. Kjellerstue.
Total BRA: 41 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré. bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, gang, gang 2, bad, bad/vaskerom og kjøkken.
Total BRA: 82 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Innhold
Kjeller - 41 m² BRA-I: Kjellerstue.
1. etasje - 82 m² BRA-I: Entré. bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, gang, gang 2, bad, bad/vaskerom og kjøkken.
Leiligheten disponerer i følge selger en bod på loft (L-01). Denne er ikke oppmålt.

Standard
Innvendig overflater:
- Gulvet på begge baderom er belagt med fliser og har gulvvarme. I kjeller er det laminatgulv, antatt lagt på oppforet betonggulv, med gulvvarme. For øvrig har boligen laminatgulv i øvrige rom.
- Vegger i kjeller består av pussede murvegger. Tak i kjeller er utført i malt panel. Vegger i resten av leiligheten har slette, malte flater og slett, malt tak. Det er felt med fliser på kjøkkenvegg.
- Boligen har malt tretrapp ned til kjeller og innvendige, malte fyllingsdører.
- I kjeller er det etablert kjellerstue/TV-stue/studieplass med takhøyde på ca. 2,27 m. Kjellerrommet har egen utgang til felles kjellerrom/bodrom, samt trapp opp til hovedetasje.

Kjøkken:
Kjøkkenet har vindu og spiseplass i form av barbenk. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er ikke kjent produksjonsår eller produsent. Gulvet er belagt med laminat, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett malt med spotter som lyskilde, samt lysinnslipp fra vindu. Benkeplaten er i laminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det fliser. Kjøkkenvindu slipper inn rikelig med dagslys. Kjøkkenet har avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med utblås ført til overskap.

Baderom:
Badet er i tidligere salgsoppgave oppgitt å være renovert i 2024. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. På veggene er det fliser i format 20 × 40 cm. Taket er innvendig malt. Belysningen består av innfelte spotter. Det er enkelte utenpåliggende rør. På gulvet er det lagt fliser i format 20 × 20 cm med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 39 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Dette er synlig med randlist/feielist. Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom:
Badet er i tidligere salgsoppgave oppgitt å være renovert i 2024. På veggene er det liggende fliser i format 40 × 20 cm. Taket er innvendig malt. Belysningen består av taklampe. På gulvet er det lagt fliser i format 20 × 20 cm med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 38 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Tekniske installasjoner:
- Boligen har rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og kjøkken.
- Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Det er foretatt full rørfornying i borettslaget med utskifting av vann- og avløpsrør, ferdigstilt i 2024.
- Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres gjennom lufteventiler i veggene.
- Leiligheten har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
- Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.
- Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannalarmanlegg i bygget, administrert av sameiet.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Forventet levetid for vinduer er normalt 20–30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder på vindu mot Toftesgate.
- Overflater: Tilstandsgrad 2 er satt grunnet slitasje på vegger og gulv. Det er registrert noe svikt og knirk i gulv.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt, da trappen mangler håndløper på én side, og det er for stor avstand mellom topp rekkverk og trapp.
- Ventilasjon (Bad 1): På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.
- Ventilasjon (Bad 2): På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.
- Sluk, membran og tettesjikt: Tilstandsgrad 2 settes da det ikke er avdekket membran under klemring, og det foreligger heller ikke billeddokumentasjon på arbeidet. Det er påvist membranplater på vegg via fordelerskap i vegg og det er samme utførende som på det andre badet (som har synlig membran) Det er med andre ord mulig at det er membran under klemring og at arbeidet er fagmessig utført, men uten dokumentasjon settes tilstandsgrad 2.
- Overflater og innredning: Tilstandsgrad 2 settes grunnet generell slitasje og merker på kjøkkenet.
- Avtrekk (kjøkken): Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Ventilasjon: Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i enkelte rom, og tilstandsgrad 2 settes.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeidet gjort på det elektriske anlegget.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene,

parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Samtlige bad i sameiet ble rehabilitert i 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse AS gjorde en rehabilitering av samtlige bad i sameiet i 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse AS gjorde en rehabilitering av samtlige bad i sameiet i 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse AS gjorde en rehabilitering av samtlige bad i sameiet i 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Anticimex har behandlet forekomst av møll i eiendommen i juni 2025, saken er
utbedret og avsluttet med skadenummer AX-635876.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Svar: Ja
Beskriv: Fuktstopp as har utført en jobb i kjeller i 2024, hvor det ble lagt varme i vegg. Ingen kjent fukt etter dette.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av naturstein/granitt og mur. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.

-Gulvskille er utført i trebjelkelag og isolert med stubbloftsleire. I kjeller antas støpt dekke.
- Yttertak er utført i trekonstruksjon og tekket med takstein.
- Yttervegger er i pusset og malt murverk.
- Boligen har malte trevinduer og vinduer med koblet glass fra ulike produksjonsår, jf. tilstandsrapport for detaljer.
- Hoveddøren er utført i teak og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren er utstyrt med dørkikkert og kodelås.
- Det er callinganlegg til gateplan.
- Det er montert branndør i kjeller mellom kjellerstue og felles bodrom.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

I følge sameiets vedtekter:
"Ved salg eller bortleie av seksjoner forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier / leier. Videre påligger det den enkelte sameier ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler."

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående

bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og i kjeller, samt panelovner i enkelte rom 1 etg.

Informasjon om strømforbruk
Tidligere leietaker informerer om et strømforbruk på 8818kWh i 2025. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 501,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, revisjon, vaktmestertjenester, renhold av fellesareal, drift og vedlikeholdskostnader m.m.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 402 547,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 609 826,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Toftesgate 56, orgnr. 971275804

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Toftesgate 56 (eiendommen gnr. 227 bnr. 408 i Oslo kommune) og består av 13 eierseksjoner.

Leiligheten selges som én enhet, men har 2 seksjonsnummer (snr. 4 og 5). Seksjonenes eierbrøk er hhv. 40/1000 for seksjon 4 og 45/1000 for seksjon 5.

Sameiet fikk utarbeidet er overordnet vedlikeholdsplan i 2022. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Ved salg eller bortleie av seksjoner forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier / leier. Videre påligger det den enkelte sameier ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 385 358,-pr. 08.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207675024
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 1 667 458,00
Innfrielsesdato: 28.02.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208293125
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 2 753 531,00
Innfrielsesdato: 30.04.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjeld, kapitalkostnader for seksjon 4:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207675024
Restsaldo: 68 969,83
Kapitalkostnader: 695,96

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208293125

Restsaldo: 113 913,61
Kapitalkostnader: 754,59

Fellesgjeld, kapitalkostnader for seksjon 5:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207675024
Restsaldo: 76 367,12
Kapitalkostnader: 770,61

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208293125
Restsaldo: 126 108,27
Kapitalkostnader: 835,37

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viser et underskudd på kr. 8.859,-.

Budsjett for 2024 la til grunn et overskudd på kr. 170.212,-
.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets husordensregler og vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.
Ved bruk av grill er det kun tillatt å benytte gassgrill eller elektrisk grill.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 66332918

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 622 kvm (Eiertomt)
Pent, hellelagt gårdsrom med beplantning.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Toftes gate 56A ligger i hjertet av Grünerløkka, en av Oslos mest levende og populære bydeler. Området er kjent for sitt rike kulturliv, grønne parker, varierte turmuligheter og et bredt tilbud av kaféer, restauranter, treningssentre og småbutikker. Her finner du også et godt utvalg av barer og utesteder, som gjør området attraktivt for sosialt samvær.

Dagligvareforretninger ligger i nærheten, med blant annet søndagsåpne nærbutikker som Joker like i nærheten. Med kort vei til Meny i Ringnes Park, Extra Birkelunden, flere Rema 1000-butikker og Bunnpris har du et godt utvalg av dagligvarehandel i umiddelbar nærhet.

Like i nærheten ligger også Ringnes Park med SATS, apotek, Jernia, treningssenter og Ringen Kino. Alt dette ligger kun noen få minutters gange fra leiligheten.

Området byr på et godt utvalg av spisesteder med noe for enhver smak. Her finner du blant annet den populære sushirestauranten Jonoe, asiatiske smaker hos Monsun Noodlebar, italiensk pizza hos Villa Paradiso Grünerløkka, meksikansk-inspirert mat hos Tijuana, og smakfull tapas hos Delicatessen Grünerløkka.

Grünerløkka er kjent for sin mangfoldige og dynamiske mat- og utelivsscene, med både klassiske favoritter og spennende nye steder rundt hvert hjørne.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger uattestert byggeanmeldelse for Våningshus, datert 1880.
Det foreligger ferdigattest for Innredning av bad og wc., datert 10.04.1967.
Det foreligger ferdigattest for Bruksendring fra forretning til bolig, datert 01.09.1997.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
- Opprinnelig stue er omgjort til 2 soverom.
- Eiendommen ble seksjonert i 1984, før ombygging og bruksendring i 1996/1997. Seksjoneringen er ikke oppdatert etter disse endringene. Endringene i boligen ble godkjent av Plan- og bygningsetaten da ferdigattest ble gitt i 1997, men dagens seksjonering samsvarer ikke fullt ut med godkjent bruk. Ifølge seksjoneringen består 1. etasje av to separate seksjoner (snr. 4 og snr. 5). Dagens leilighet omfatter arealet til begge disse seksjonene, samt et internt kjellerareal som er godkjent av Plan- og bygningsetaten som kjellerboder og som ifølge seksjoneringen er fellesareal.

Ifølge forrige salgsoppgave har styret kjennskap til at det aktuelle kjellerarealet disponeres av leiligheten, og at sameiet er kjent med endringene som ble utført i 1997.

Det presiseres at kjellerarealet som er innlemmet i boligen og godkjent som kjellerboder, og som ifølge seksjoneringen er fellesareal, ikke er godkjent som hoveddel eller rom for varig opphold.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra sameiet og det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål Bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

Plan/byggesaker i nærområdet:
Detaljregulering - Saksnummer: 202308348 - Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel

Byggesak - Saksnummer: 2025/05921 - Toftes gate 39 - løs betong fra fasade
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/11292 - Seilduksgata 23 - vedlikehold gesims
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/16638 - Helgesens gate - københavngata - Sykkeltilrettelegging
Status: Under behandling

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/227/408/4:
15.12.1927 - Dokumentnr: 921119 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:408
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1964 - Dokumentnr: 507026 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:408
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1964 - Dokumentnr: 507027 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:408
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1984 - Dokumentnr: 506931 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER NOK 350000
Gjelder denne registerenheten med flere

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

13.02.1984 - Dokumentnr: 506931 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1000
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/1000
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/1000
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1000
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/1000
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1000
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/1000
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

11.01.1991 - Dokumentnr: 2051 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:8

Rett til adkomst ,vedlikeh.,plikt til utberd. etter komm.krav (30 år). Fl.best.Kan ikke slesttes uten samtykke
fra Oslo kommune v/dir.for Eiendom og Utbygging .
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2026 - Dokumentnr: 12189 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

15.12.1927 - Dokumentnr: 921119 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:408
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1964 - Dokumentnr: 507026 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:408
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1964 - Dokumentnr: 507027 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:408
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1984 - Dokumentnr: 506931 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER NOK 350000
Gjelder denne registerenheten med flere

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

06.01.2026 - Dokumentnr: 12189 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

13.02.1984 - Dokumentnr: 506931 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1000
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/1000
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/1000
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1000
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/1000
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1000
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/1000
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

11.01.1991 - Dokumentnr: 2051 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:8
Rett til adkomst ,vedlikeh.,plikt til utberd. etter komm.krav (30 år). Fl.best.Kan ikke slesttes uten samtykke
fra Oslo kommune v/dir.for Eiendom og Utbygging .
Gjelder denne registerenheten med flere

301/227/408/5:
15.12.1927 - Dokumentnr: 921119 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:408
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1964 - Dokumentnr: 507026 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:408
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1964 - Dokumentnr: 507027 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:408
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1984 - Dokumentnr: 506931 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER NOK 350000
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1984 - Dokumentnr: 506931 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1000
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/1000
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/1000
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1000
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/1000
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1000
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/1000
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

11.01.1991 - Dokumentnr: 2051 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:8
Rett til adkomst ,vedlikeh.,plikt til utberd. etter komm.krav (30 år). Fl.best.Kan ikke slesttes uten samtykke
fra Oslo kommune v/dir.for Eiendom og Utbygging .
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2026 - Dokumentnr: 12189 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

15.12.1927 - Dokumentnr: 921119 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:408
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1964 - Dokumentnr: 507026 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:408
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1964 - Dokumentnr: 507027 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:408
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1984 - Dokumentnr: 506931 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER NOK 350000
Gjelder denne registerenheten med flere

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

06.01.2026 - Dokumentnr: 12189 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

13.02.1984 - Dokumentnr: 506931 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1000
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/1000
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/1000
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1000
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/1000
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/1000
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/1000
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

11.01.1991 - Dokumentnr: 2051 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:410 Snr:8
Rett til adkomst ,vedlikeh.,plikt til utberd. etter komm.krav (30 år). Fl.best.Kan ikke slesttes uten samtykke
fra Oslo kommune v/dir.for Eiendom og Utbygging .
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert som forskriftsfredet, som reguleres etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning, og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg nøye inn i fredningsvedtak og gjeldene regelverk for fredet bygg før bud inngis.
Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren: https://riksantikvaren.no/

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler

stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. januar 2026

Ansvarlig megler
Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Megler
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Toftes gate 56A

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	**2 min** 0.2 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	**10 min** 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	**11 min** 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**8 min** 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	**20 min** 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**7 min** 0.5 km
Hersleb videregående skole	**10 min**

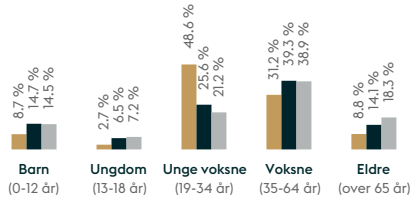
Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	**2 min** 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	**4 min** 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	**16 min** 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**19 min** 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 1.9 km

Barnehager

Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	**3 min** 0.2 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	**4 min** 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-... 61 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Freiaparken/Sofienbergpar	2.019	1 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

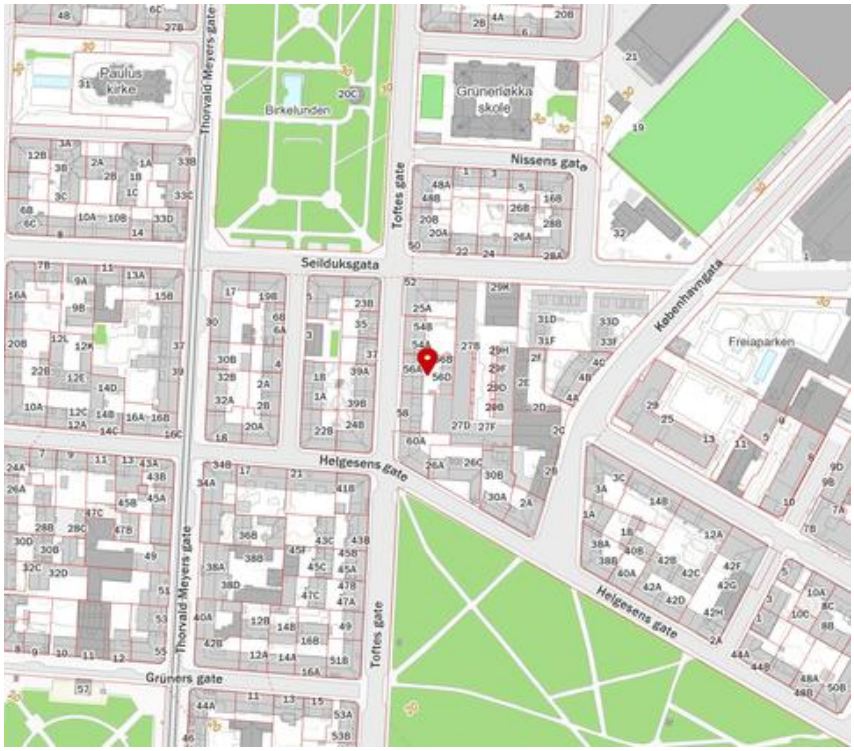
Sport

Grünerløkka skole	3 min
Sofienbergparken balløkke	4 min
Fitness24Seven Grünerløkka	6 min
SATS Ringnes Park	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Toftes gate 56 A, 0552 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 408

Andelsnummer 40 / 1000

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 09.12.2025 **Rapportdato:** 16.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1635 **Referansenummer:** TA8438

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

5-roms selveierleilighet beliggende over to plan i klassisk bygård på Grünerløkka. Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige fargevalg, samt nyoppussede bad fra 2024. Leiligheten benyttes i dag som utleieenhet.
Leiligheten er gjennomgående og har en arealeffektiv planløsning med rom av god størrelse. Kjeller er innredet og benyttes som oppholdsrom, men er ikke godkjent for varig opphold.
Leiligheten holder normal tilstand, med noe bruksslitasje på vegger og gulv.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1881

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er utført i trekonstruksjon og tekket med takstein.
Yttervegger er i pusset og malt murverk.
Boligen har malte trevinduer og vinduer med koblet glass fra ulike produksjonsår, jf. tilstandsrapport for detaljer.
Hoveddøren er utført i teak og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren er utstyrt med dørkikkert og kodelås. Det er callinganlegg til gateplan.
Det er montert branndør i kjeller mellom kjellerstue og felles bodrom.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet på begge baderom er belagt med fliser og har gulvvarme. I kjeller er det laminatgulv, antatt lagt på oppforet betonggulv, med gulvvarme. For øvrig har boligen laminatgulv i øvrige rom.
Vegger i kjeller består av pussede murvegger. Tak i kjeller er utført i malt panel. Vegger i resten av leiligheten har slette, malte flater og slett, malt tak. Det er felt med fliser på kjøkkenvegg.
Gulvskille er utført i trebjelkelag og isolert med stubbloftsleire. I kjeller antas støpt dekke. Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra sameiet eller fra byggeperioden som tilsier at det er fagmessig utført radonsperre.
Boligen har malt tretrapp ned til kjeller og innvendige, malte fyllingsdører.
I kjeller er det etablert kjellerstue/TV-stue/studieplass med takhøyde på ca. 2,27 m. Kjellerrommet har egen utgang til felles kjellerrom/bodrom, samt trapp opp til hovedetasje.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har vindu og spiseplass i form av barbenk.
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er ikke kjent produksjonsår eller produsent. Gulvet er belagt med laminat, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett malt med spotter som lyskilde, samt lysinnslipp fra vindu.
Benkeplaten er i laminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det fliser.
Kjøkkenvindu slipper inn rikelig med dagslys.
Kjøkkenet har avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med utblås ført til overskap.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Det er foretatt full rørfornying i borettslaget med utskifting av vann- og avløpsrør, ferdigstilt i 2024.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres gjennom lufteventiler i veggene.
Leiligheten har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannalarmanlegg i bygget, administrert av sameiet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av naturstein/granitt og mur. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

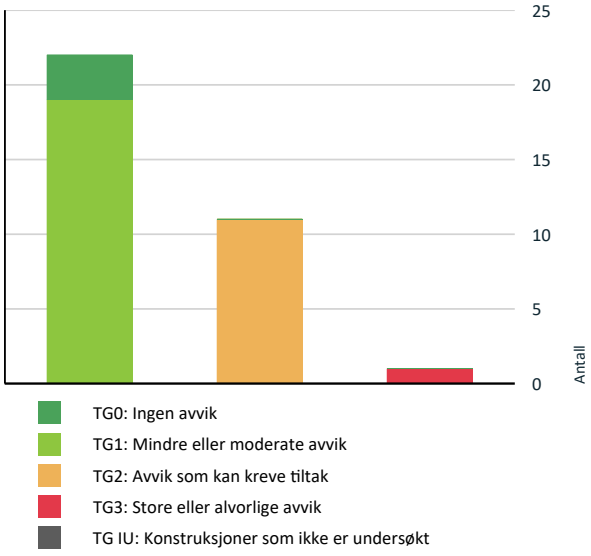
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger uattestert byggeanmeldelse for «Toftes gate 56, våningshus», datert 1880. Det foreligger ferdigattest for «Toftes gate 56, bruksendring fra forretning til bolig», datert 01.09.1997.
Eiendommen ble seksjonert i 1984, før ombygging og bruksendring i 1996/1997. Seksjoneringen er ikke oppdatert etter disse endringene. Endringene i boligen ble godkjent av Plan- og bygningsetaten da ferdigattest ble gitt i 1997, men dagens seksjonering samsvarer ikke fullt ut med godkjent bruk.
Ifølge seksjoneringen består 1. etasje av to separate seksjoner (snr. 4 og snr. 5). Dagens leilighet omfatter arealet til begge disse seksjonene, samt et internt kjellerareal som er godkjent av Plan- og bygningsetaten som kjellerboder og som ifølge seksjoneringen er fellesareal.
Ifølge tidligere salgsoppgave har styreleder pr. e-post til tidligere selger bekreftet at det aktuelle kjellerarealet disponeres av leiligheten, og at sameiet er kjent med endringene som ble utført i 1997. Denne bekreftelsen er ikke fremlagt for takstmann.
Det presiseres at kjellerarealet som er innlemmet i boligen og godkjent som kjellerboder, og som ifølge seksjoneringen er fellesareal, ikke er godkjent som hoveddel eller rom for varig opphold.

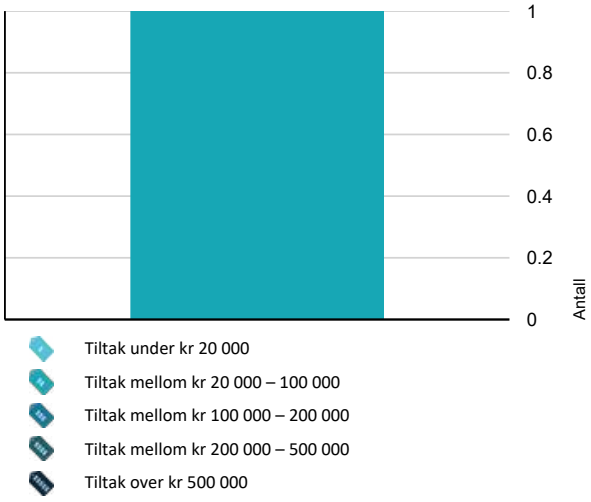
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1881

Anvendelse
Leiligheten har seksjonsnummer 4 og 5

Standard
Leiligheten ligger i høy 1. etasje med kjelleretasje. Leiligheten inneholder entré/gang, to bad, fem soverom, kjøkken samt intern trapp ned til kjeller, hvor det er etablert spiseplass og TV-stue. Leiligheten har bad fra 2024 .

Vedlikehold
Boligen fremstår med stedvis bruksslitasje på innvendige bygningsdeler som følge av normal bruk. Det må påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av brukt bolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i pusset og malt murverk. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2013 er montert på kjøkken og soverom mot bakgård.
På soverom 1 og 2 er det vinduer med koblet glass, med innvendige varevinduer med 2-lags glass fra 1985.
På soverom 4 er det vinduer med koblet glass, med innvendige varevinduer med 2-lags glass fra 1996.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og aldersrelatert bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for vinduer er normalt 20–30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder på vindu mot Toftesgate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 1 Dører

Hoveddøren er utført i teak og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren er utstyrt med dørkikkert og kodelås. Det er callinganlegg til gateplan.

Det er montert branndør i kjeller mellom kjellerstue og felles bodrom.



TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvet på begge baderom er belagt med fliser og har gulvvarme. I kjeller er det laminatgulv, antatt lagt på oppforet betonggulv, med gulvvarme.
For øvrig har boligen laminatgulv i øvrige rom.
Vegger i kjeller består av pussede murvegger. Tak i kjeller er utført i malt panel.
Vegger i resten av leiligheten har slette, malte flater og slett, malt tak.
Det er felt med fliser på kjøkkenvegg.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsgrad 2 er satt grunnet slitasje på vegger og gulv. Det er registrert noe svikt og knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke vurdert som nødvendig med utbedringer, da avviket er av estetisk karakter.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvskille er utført i trebjelkelag og isolert med stubbloftsleire, antatt støpt dekke i kjeller.

To utvalgte rom i 1-etg og kjellerstue er kontrollert punktvis ved bruk av laser for måling av høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

På soverom ble det målt 43 mm avvik over 2 meter, og totalt 46 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 16 mm avvik over 2 meter, og totalt 21 mm gjennom hele rommet.
I kjeller er det antatt støpt såle under laminatgulv (ikke kontrollert). Her ble det målt 9 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet, i henhold til NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsanslaget er ment som et grunnlag for videre innhenting av tilbud, og må ikke betraktes som et komplett prisoverslag

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra sameiet eller fra byggeperioden som tilsier at det er faglig utført radonsperre.

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er av betong/mur, og taket er utført i malt panel. Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Det er avdekket noe fuktutslag på murvegg i kjeller. Det ble foretatt stikkprøvekontroll flere steder på grunnmur med Protimeter fuktindikator. Målingene viste noe utslag, men verdiene var under avviksgrensene. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som noen garanti for at grunnmuren er tørr.
Det er etablert fuktsensor i kjellervegg, men det foreligger ikke dokumentasjon for denne.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt, da trappen mangler håndløper på én side, og det er for stor avstand mellom topp rekkverk og trapp.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

TG 1 **Kjellerstue / oppholdsrom**

I kjeller er det etablert kjellerstue/TV-stue/studieplass med takhøyde på ca. 2,27 m. Kjellerrommet har egen utgang til felles kjellerrom/bodrom, samt trapp opp til hovedetasje. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er i tidligere salgsoppgave oppgitt å være renovert i 2024. Byggeteknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggene er det fliser i format 20 × 40 cm. Taket er innvendig malt. Belysningen består av innfelte spotter. Det er enkelte utenpåliggende rør.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom bak flisene.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt fliser i format 20 × 20 cm med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 39 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Dette er synlig med randlist/feielist.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har skapinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, samt speilskap. Det er veggmontert toalett og dusjløsning med dusjvegger i hjørne og foldedører.

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket, men det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra gang i vegg bak våtsone. Det ble også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale
verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er i tidligere salgsoppgave oppgitt å være renovert i 2024. Byggeteknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det liggende fliser i format 40 × 20 cm. Taket er innvendig malt. Belysningen består av taklampe.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom bak flisene.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt fliser i format 20 × 20 cm med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 38 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsgrad 2 settes da det ikke er avdekket membran under klemring, og det foreligger heller ikke billeddokumentasjon på arbeidet. Det er påvist membranplater på vegg via fordelerskap i vegg og det er samme utførende som på det andre badet (som har synlig membran) Det er med andre ord mulig at det er membran under klemring og at arbeidet er fagmessig utført, men uten dokumentasjon settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har skuffeinnredning med nedfelt helservant og ettgreps blandebatteri, samt speilskap. Det er veggmontert toalett og dusjløsning i hjørne med innfelte dusjvegger. Dusjen har regnfallsdusj med håndholdt spyler. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Servant mangler avløpsventil.





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket, men det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til fellesområder og består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har vindu og har spiseplass i form av barbenk. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er ikke kjent produksjonsår eller produsent. Gulvet er belagt med laminat, og veggene har slette, malte flater. Taket er slett malt med spotter og lysinnslipp fra vindu som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:
– Integrert stekeovn fra Ikea
– Induksjonstopp fra Ikea
– Oppvaskmaskin fra Whirlpool
– Kjøleskap fra AEG
– Fryseskap fra Matsui
– Avtrekksvifte fra Ikea

Benkeplaten er i laminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det fliser. Kjøkkenvindu slipper inn rikelig med dagslys.

Det er klistret opp bruksanvisning for komfyrvakt i skapet, men komfyrvakt var ikke synlig på befaringstidspunktet.
Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt på kjøkken, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsgrad 2 settes grunnet generell slitasje og merker på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med utblås ført til overskap. Det antas at det ikke er montert kullfilter i viften. Avtrekket er testet og fungerer som forutsatt. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert.



Fordelerskap bad/ vaskerom



Fordelerskap, dusjbad.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Det er foretatt full rørfornying i borettslaget med utskifting av vann- og avløpsrør, ferdigstilt i 2024.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene.

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

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegg i enkelte rom, og tilstandsgrad 2 settes.

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



Ventil i vegg kjeller.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og i kjeller og panelovner i enkelte rom 1 etg. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024 Ifølge tidligere salgsoppgaver ble sikringsskapet byttet i 2024, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Hovedsikringen er ikke oppgitt med kurs, og det har ikke vært mulig å avlese størrelse på hovedsikringen via kursene i skapet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeidet gjort på det elektriske anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, administrert av sameiet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur i naturstein/granitt og mur, pusset innvendig. Grunnmur fundamentert til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn Dette er en fellesanliggende konstruksjon.. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

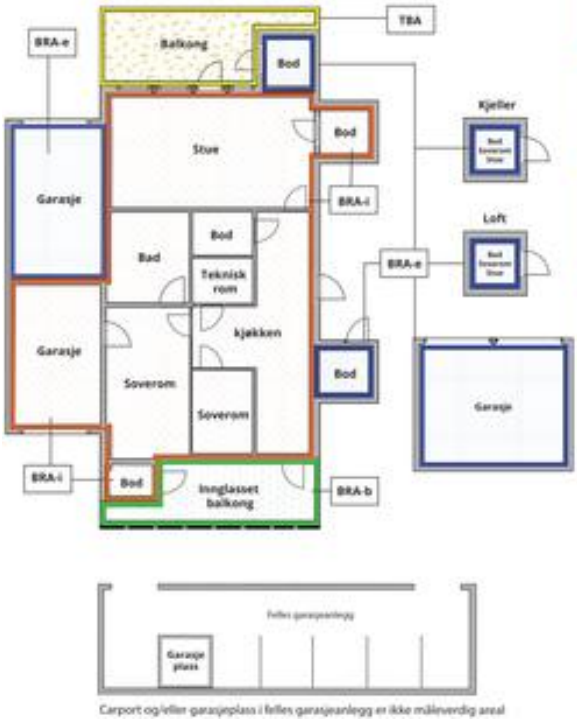
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	82			82	
Kjeller	41			41	
SUM	**123**				
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, gang, gang 2, bad, bad/vaskerom, entré, kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA),

Det presiseres at kjellerarealet som er innlemmet i boligen og godkjent som kjellerboder, og som ifølge seksjoneringen er fellesareal, ikke er godkjent som hoveddel eller rom for varig opphold.
Talkhøyde kjeller er målt til 2,26 som er under dagens anbefaling til takhøyde på 240cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger uattestert byggeanmeldelse for «Toftes gate 56, våningshus», datert 1880. Det foreligger ferdigattest for «Toftes gate 56, bruksendring fra forretning til bolig», datert 01.09.1997.
Eiendommen ble seksjonert i 1984, før ombygging og bruksendring i 1996/1997. Seksjoneringen er ikke oppdatert etter disse endringene. Endringene i boligen ble godkjent av Plan- og bygningsetaten da ferdigattest ble gitt i 1997, men dagens seksjonering samsvarer ikke fullt ut med godkjent bruk.
Ifølge seksjoneringen består 1. etasje av to separate seksjoner (snr. 4 og snr. 5). Dagens leilighet omfatter arealet til begge disse seksjonene, samt et internt kjellerareal som er godkjent av Plan- og bygningsetaten som kjellerboder og som ifølge seksjoneringen er fellesareal.
Ifølge tidligere salgsoppgave har styreleder pr. e-post til tidligere selger bekreftet at det aktuelle kjellerarealet disponeres av leiligheten, og at sameiet er kjent med endringene som ble utført i 1997. Denne bekreftelsen er ikke fremlagt for takstmann.
Det presiseres at kjellerarealet som er innlemmet i boligen og godkjent som kjellerboder, og som ifølge seksjoneringen er fellesareal, ikke er godkjent som hoveddel eller rom for varig opphold.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjelleretasjen er ikke godkjent for varig opphold grunnet krav til dagslys. Det er branndør mellom kjeller og felles bodareal.
Rom i kjeller er oppmålt til 226 cm takhøyde, noe som er under dagens anbefaling til takhøyde på 240 cm.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	123	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	408		0	622.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Toftes gate 56 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
Snr 4 og 5/SAMEIET TOFTESGATE 56	971275804	Snr 4 og 5	OBOS Eiendomsforvaltning AS	SIVIC INVEST AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
40 / 1000

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Toftes gate 56A ligger i hjertet av Grünerløkka, en av Oslos mest levende og populære bydeler. Området er kjent for sitt rike kulturliv, grønne parker, varierte turmuligheter og et bredt tilbud av kafèer, restauranter, treningssentre og småbutikker. Her finner du også et bredt utvalg av barer og utesteder, som gjør området attraktivt for sosialt samvær.
Dagligvarekjeder ligger i nærheten, med søndagsåpen Joker rett over gaten. Med kort vei til Coop Extra, Rema 1000, Kiwi og Bunnpris, har du godt utvalg av matbutikker. Like i nærheten ligger også Ringnes Park med apotek, Meny, Jernia og SATS treningssenter samt Ringen Kino for dem som vil ta en tur på film. Alt dette ligger kun noen få minutters gange fra leiligheten.
Område byr på et godt utvalg av spisesteder med noe for enhver smak. Du finner blant annet den populære sushirestauranten Jonoe, asiatiske smaker hos Monsun, italiensk pizza hos Villa Paradiso og meksikanske retter hos Tijuana. For deg som liker tapas, er Delicatessen et sikkert kort, mens saftige burgere kan nytes hos både The Nighthawk Diner og Illegal Burger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Fra felles inngangsparti er hoveddøren første dør til venstre. Det er ett mindre trappetrinn opp til døren.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Pent, hellelagt gårdsrom med beplantning. Eiendommen ligger på eiet tomt på 622,1 kvm. Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Sameie
Sameiets navn er Sameiet Toftesgate 56, og består av 13 eierseksjoner.
Det er avdekket Anticimex-feller for sølvkre på kjøkken, men det er ikke observert sølvkre eller andre skadedyr under befaring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Krohnstad, Christopher	9578-5994-4-2899005	2026-01-16 12:02:00

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. jan. 2026

Oppdragsnummer
14-0716/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Toftes gate 56A, 0552 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
SIVIC INVEST AS

Fullmektige
Christopher Krohnstad for SIVIC INVEST AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 66332918
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse AS gjorde en rehabilitering av samtlige bad i sameiet i 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse AS gjorde en rehabilitering av samtlige bad i sameiet i 2024.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VBM Byggfornyelse AS gjorde en rehabilitering av samtlige bad i sameiet i 2024.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Anticimex har behandlet forekomst av møll i eiendommen i juni 2025, saken er utbedret og avsluttet med skadenummer AX-635876.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fuktstopp as har utført en jobb i kjeller i 2024, hvor det ble lagt varme i vegg. Ingen kjent fukt etter dette.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0716/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Krohnstad, Christopher	**2026-01-16**

Identifikasjon

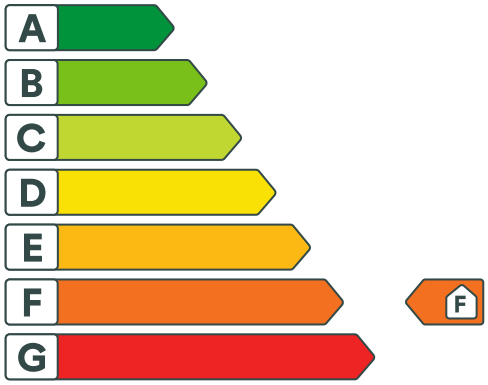
bankID Krohnstad, Christopher

Signicat

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



Adresse **Toftes gate 56A, 0552 OSLO**	
Dato for energimerking **08.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244381**
Byggeår **1881**	Bygningsnummer **—**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **408**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **—**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **123 m²**	Oppvarmet bruksareal **123 m²**
Ventilasjonstype **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **281 kWh/m² per år**
Energikarakter **F**
Beregnet levert energi i lokalt klima **281 kWh/m² per år**

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

Energikarakteren

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



Toftes gate 56A, 0552 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Sindre Trovåg Jonassen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.jonassen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0716/25 . Vår ref.: 7782-1-04 Dato: 08.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Toftesgate 56
Organisasjonsnr:	971275804
Seksjonseier:	Sivic Invest As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Toftes Gate 56, 0552 OSLO
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	227
Bnr.	408

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Forsikring: Gjensidige , forsikringsnummer: 66332918. Lån: DNB Bank ASA, konto 1213.27.26815. P-plass, se vedtektene 2.4 med vedlegg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207675024
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	1 667 458,00
Innfrielsesdato:	28.02.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208293125
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	2 753 531,00
Innfrielsesdato:	30.04.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 560,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 560,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	228,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 463,-
Annen formue:	32 405,-
Gjeld:	187 514,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207675024
Restsaldo:	68 969,83
Kapitalkostnader:	695,96

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208293125
Restsaldo:	113 913,61
Kapitalkostnader:	754,59

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 182 883,44,-, pr. dags dato.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Sindre Trovåg Jonassen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.jonassen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0716/25 . Vår ref.: 7782-1-05 Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Toftesgate 56
Organisasjonsnr:	971275804
Seksjonseier:	Sivic Invest As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Toftes Gate 56, 0552 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	227
Bnr.	408

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Forsikring: Gjensidige , forsikringsnummer: 66332918.

Lån: DNB Bank ASA, konto 1213.27.26815. P-plass, se vedtektene 2.4 med vedlegg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207675024
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	1 667 458,00
Innfrielsesdato:	28.02.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208293125
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	2 753 531,00
Innfrielsesdato:	30.04.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 941,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 941,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	252,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 690,-
Annen formue:	35 873,-
Gjeld:	207 604,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207675024
Restsaldo:	76 367,12
Kapitalkostnader:	770,61

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208293125
Restsaldo:	126 108,27
Kapitalkostnader:	835,37

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 202 475,39,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hans Torbjørn Åkesson, e-post: toftesgate56@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Til seksjonseierne i Sameiet Toftesgate 56

Velkommen til årsmøte, 26.06.2024, kl. 18:00, på Teams

Sameiets årsrapport og regnskap for 2023 ettersendes. Ferdigbefaring for renoveringsarbeidet i kjelleren i hovedbygningen er 24.06.2024. Styret ettersender derfor fullstendige papirer etter dette og før årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Toftesgate 56
avholdes 26.06.2022 kl.18 på Teams

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
A. Valg av møteleder
B. Godkjenning av de stemmeberettigede
C. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
D. Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2023**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
A) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
B) Styrets honorar 2023: 10 000 kr.

4. **BUDSJETT 2024**
A) Styre går igjennom hovedpunkter i budsjettet

5. **STATUS RENOVASJONSPROSJEKT**
Styret for status i prosjekt.

6. **INNKOMNE FORSLAG**

7. **STYRE**
A. Styreleder for 2 år

B. 1 Styremedlem for 2 år

Oslo, 18.06.2024

Styret i Sameiet Toftesgate 56

Torbjørn Åkesson Ada Molne

Fernando Moreno Oviedo

SAMEIET TOFTESGATE 56
ORG.NR. 971 275 804, KUNDENR. 7782

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	708 444	625 104	0	875 145
Andre inntekter	3	93 762	52 092	0	72 929
SUM DRIFTSINNTEKTER		**802 206**	**677 196**	**0**	**948 074**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-1 410	0	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-10 000	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-47 698	-45 858	0	-51 791
Konsulenthonorar	6	-114 686	-51 945	0	0
Kontingenter		-1 990	0	0	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-151 974	-15 935	0	-58 050
Forsikringer		-87 805	-84 097	0	-96 585
Kommunale avgifter	8	-109 168	-127 366	0	-155 116
Energi/fyring		-51 898	-48 150	0	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-34 330	-31 831	0	-36 000
Andre driftskostnader	9	-61 182	-23 631	0	-73 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-683 550**	**-440 223**	**0**	**-565 462**
DRIFTSRESULTAT		**118 656**	**236 973**	**0**	**382 612**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 687	398	0	0
Finanskostnader	11	-130 202	-92 137	0	-212 400
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-127 515**	**-91 739**	**0**	**-212 400**
ÅRSRESULTAT		**-8 859**	**145 234**	**0**	**170 212**
Overføringer:					
Udekket tap		-8 859	0		
Reduksjon udekket tap		0	145 234		

SAMEIET TOFTESGATE 56
ORG.NR. 971 275 804, KUNDENR. 7782

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		51	0
Forskuddsbetalte kostnader		73 229	54 069
Driftskonto OBOS-banken		118 660	171 183
SUM OMLØPSMIDLER		**191 940**	**225 251**
SUM EIENDELER		**191 940**	**225 251**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 695 786	-1 686 927
SUM EGENKAPITAL		**-1 695 786**	**-1 686 927**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 825 521	1 899 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 825 521**	**1 899 350**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 395	14
Leverandørgjeld		30 900	12 220
Påløpte renter		12 442	629
Påløpte avdrag		6 058	0
Påløpte kostnader		4 410	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**62 205**	**12 828**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**191 940**	**225 251**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Toftesgate 56

Hans Torbjørn Åkesson Ada Molne Kjøllesdal Fernando Moreno Oviedo

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	708 444
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**708 444**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	93 762
SUM ANDRE INNTEKTER	**93 762**

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-113 998
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	**-114 686**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-129 647
Drift/vedlikehold elektro	-14 734
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 594
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-151 974**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-32 436
Feieavgift	-1 148
Renovasjonsavgift	-75 584
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-109 168**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 855
Vaktmestertjenester	-4 688
Renhold ved firmaer	-11 229
Andre fremmede tjenester	-195
Bank- og kortgebyr	-2 216
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-61 182**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	934
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	173
Andre renteinntekter	1 580
SUM FINANSINNTEKTER	**2 687**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-130 202
SUM FINANSKOSTNADER	**-130 202**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2018	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	400 650	
Nedbetalt i år	73 829	
		-1 825 521
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 825 521**

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Toftesgate 56

Møtedato: 26.06.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Elektronisk via Teams etter innkalling 19.06.2024 per e-post

Til stede: 4 seksjoner som var stemmeberettigede var tilstede, seksjon nr. 2 (avdøde Harald Olsen hadde forfall), totalt 4 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Ada Molne.

Konstituering

Sak 1 Valg av møteleder
Som møteleder ble Ada Molne foreslått.
Vedtak: Ada Molne ble valgt som møteleder

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de fremmøtte i teams-møte som tilsvarende innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Ada Molne foreslått. Som protokollvitne ble

Henrik Roshauw Tidemann og Hans Torbjørn Åkesson foreslått.

Vedtak: Som fører av protokollen ble Ada Molne. Som protokollvitner ble Henrik Roshauw Tidemann og Hans Torbjørn Åkesson valgt.

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5 Årsrapport for 2023
Forslag til vedtak:

Årsrapport for 2023 godkjennes.

Vedtak:

Årsrapporten for 2023 godkjennes.

Sak 6 Årsregnskap for 2023
A) Styret foreslår at årets resultat overføres til egenkapital.
B) Styrets honorar for 2023: 20 000 kr.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent.

Styrets honorar for 2023: 20 000 kr.

Sak 7 Budsjett 2024

A) Styret redegjorde for hovedpunktene i budsjettet for 2024 som ble satt opp før kostnadene for renoverings

Vedtak:

Budsjettet ble enstemmig godkjent.

Sak 8 Status renoveringsprosjekt

Styret redegjorde for status for renoveringsprosjekt.

Saken ble tatt til orientering.

Sak 9 Valg av nye styremedlemmer

A) Styreleder for 2 år – Hans Torbjørn Åkesson
B) 1 Styremedlem for 2 år – Ada Molne

Vedtak:

Hans Torbjørn Åkesson ble enstemmig valgt som styreleder for 2 år.
Ada Molne ble valgt som styremedlem for 2 år.

Møtet ble hevet kl.: 19.30. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Ada Molne

Ada Molne

Fører av protokollen
Navn: Ada Molne

Ada Molne

Protokollvitne 1
Navn: Henrik Roshauw Tidemann

Henrik R Tidemann

Protokollvitne 2
Navn: Hans Torbjørn Åkesson

VEDTEKTER

for

SAMEIET TOFTESGATE 56

1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Sameiet Toftesgate 56.

2. SAMEIETS GJENSTAND

2.1 Eiendommen

Sameiet består på eiendommen gnr. 227 bnr. 408 i Oslo kommune (heretter kalt eiendommen) med påstående bygninger / installasjoner.

2.2 Eierseksjoner

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen på eiendommen (heretter kalt eierseksjoner).

Sameiet består av 13 eierseksjoner som fremgår av vedlagte tegninger og seksjoneringsbegjæring (vedlegg 2).

2.3 Sameiebrøk

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk. Av seksjoneringsbegjæringen fremgår seksjonenes nummerering, plassering og sameiebrøk.

2.4 Parkeringsplasser

Til hver av de fire seksjonene i bakgården hører det 1 parkeringsplass. Fordelingen fremgår av vedlagte tegning (vedlegg 3).

2.5 Boder

Bodene i sameiet er fordelt i henhold til egen plan (vedlegg 3)

3. RETTSLIG RÅDERETT

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsareal. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan

heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier / leier. Videre påligger det den enkelte sameier ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Disponible parkeringsplasser tillates ikke utleid til andre enn beboere i sameiet.

4. BRUK AV EIENDOMMEN

4.1 Den enkelte eierseksjon

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å utnytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av den andre seksjonen.

Ved bruk av grill er det kun tillatt å benytte gassgrill eller elektrisk grill.

4.2 Fellesarealer

Fellesarealer må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er forutsatt. Med 2/3 flertall kan årsmøtet vedta endret bruk av fellesarealene.

Årsmøtet kan, under hensyntagen av ovenstående, fastsette reglement for hvordan fellesarealer skal brukes og husordensregler.

5. DRIFT, VEDLIKEHOLD OG FORSIKRING

5.1 Drift, renhold, forsikring og vedlikehold av egen bruksenhet

Den enkelte sameier skal for egen regning holde bruksenheten forsvarlig ved like, slk at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameiere.

Det må søkes styrets godkjennelse for å gjøre forandringer på arealer som endrer sameiets estetiske totalinntrykk, herunder ytterdører, vinduskarmer, balkonggulv etc.

5.2 Drift, renhold, forsikring og vedlikehold av fellesareal

For alt som ikke er særskilt nevnt i foregående avsnitt har partene vedlikeholds-, renholds-, forsikrings- og driftsansvar i henhold til fordelingen som fremgår av vedlegg 1.

I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendiggjøres av en eller flere sameieres konkrete bruk av arealet, skal kostnadene dekkes av vedkommende sameier.

5.3 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. FELLESKOSTNADER

6.1 Fordeling av felleskostnader

Utgiftene ved eiendommen som ikke er regulert i punkt 5 - så som for eksempel eventuelle nødvendige felles forsikringer, forretningsførsel og styrehonorar m.v. - skal fordeles mellom samtlige sameiere iht. fordelingen som fremgår av vedlegg 1. Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av årsmøtet eller styret.

6.2 A-kontobeløp til felleskostnader

Den enkelte sameier tilpliktes å innbetale forskuddsvis hver månedl et à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av à-kontobeløpet for neste periode.

A-kontobeløpet fastsettes årlig av årsmøtet.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

7. ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av årsmøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Årsmøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene regnet etter sameiebrøken jf. punkt 2.3.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom årsmøtet finner det hensiktsmessig, kan årsmøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal årsmøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

8. ORDINÆRT ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

9. ÅRSMØTETS KOMPETANSE

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst to tredjedels flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre, jf. punkt 12
- årlig vedlikeholdsprogram – med tilhørende budsjett

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
- fastsettelse av vedtekter, husordensregler eller andre ordensforskrifter og endringer av disse

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere, jf. eierseksjonslovens § 30 siste ledd. Salg av eierseksjoner med tilhørende rettigheter trenger ikke tilslutning fra årsmøtet.

10. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

11. INHABILITET

Ingen kan som sameier, fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

12. STYRE

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer som alle velges av årsmøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. I det første årsmøte hvor styre velges skal det likevel bestemmes at to styremedlemmer samt varamedlemmet i det første valgte styre skal tjenestegjøre i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredel av alle de ordinære styremedlemmer.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

13. FORVALTNING AV EIENDOMMEN

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret skal bl.a.:

- innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder innkreve et à-kontobeløp fra hver sameier forskuddsvis hver månedl, til dekning av fellesutgifter.

- besørge utført reparasjoner som ikke påligger noen av seksjonene, besørge inngått avtaler som vaktmestertjenester og renhold av eiendommen.

- besørge utført vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og annen felles infrastruktur.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Det hører i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

14. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom årsmøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

15. ANSVAR UTAD

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkenekl. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierne.

16. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Inventarforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

17. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten bortfaller dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

18. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av årsmøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameierens oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

19. LOV OM EIERSEKSJONER

Ut over sameieavtalen kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

20. VEDLEGG

Følgende dokumenter er vedlegg til sameievedtektene:

Vedlegg 1:	Gjeldende kostnadsfordeling
Vedlegg 2:	Seksjoneringsbegjæring fra 2010
Vedlegg 3:	Oversikt over parkeringsplasser og boder

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte November 2018

Vedlegg 1

Kostnadsfordeling - Toftes gate 56		
	Seksjonsnummer	Andel av total
	1	7,81 %
	3	7,83 %
	4	4,14 %
	5	4,58 %
	6	10,07 %
	7	9,61 %
	8	10,05 %
	9	9,64 %
	10	7,54 %
	11	7,83 %
	12	6,71 %
	13	6,46 %
	14	7,73 %
Sum:	*13 seksjoner*	100 %

Kartverket

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
HAMMERSBORG TORG 1,
0176 OSLO

Bestiller: J9256787@
Deres referanse: 7785 Ajay Sing
Vår referanse: 1590142/7870709
Bestilling: C1 2018-08-31 103

Dato
31.08.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
421769	200	10.6.2010	RESEK/DELING AV SEKSJON RESEK/SAMMENSLÅING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	227	408	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	227	408		1 og 2

Påbegynt: 2009 jf. tlf. ved Arne Syversen, Oslo kommune.

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
988787027	Toftesgate 56 AS	1	1/1
988787027	Toftesgate 56 AS	2	1/1

Dokm: 421789 Tinglyst: 10.06.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Bruk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	75	G	11	B	100		21				31			
2			G	12	B	63	G	22				32			
3	B	73		13	B	60	G	23				33			
4	B	40		14	B	74	G	24				34			
5	B	45		15				25				35			
6	B	91		16				26				36			
7	B	94		17				27				37			
8	B	91		18				28				38			
9	B	94		19				29				39			
10	B	100		20				30				40			
SUM BRØK		703		SUM BRØK		297		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1000 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Snr 1 og 2 slås samme til en seksjon, med snr. 1. Snr. 1 delses deretter i de 4 seksjonene 1, 12, 13 og 14.

Seksjon 1 avgir to parkeringsplasser i bakgård - de to beliggende nærmest bakgbygget - til fellesareal. De gjenværende fire plassene tilordnes med en plass til hver av seksjonene 1, 12, 13 og 14.

Se vedlegg

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

* Rettet etter avtale med Audun L. Bollerud Arne Syversen

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Arne Ystenes Håkon Libæk

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [6]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
3.5.10		ALVIN L BOLLERUD	i hht. firmaatt
3.5.10		ANNE YSTENES	— " — *
		HÅKON LILLEVIK	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo, 3.5.10	Anne Ystenes	ANNE YSTENES
Oslo, 3.5.10	Håkon Lillevik	HÅKON LILLEVIK

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

STATENS KARTVERK

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
227	**408**		1 - 14	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
2/6-2010	Bent Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

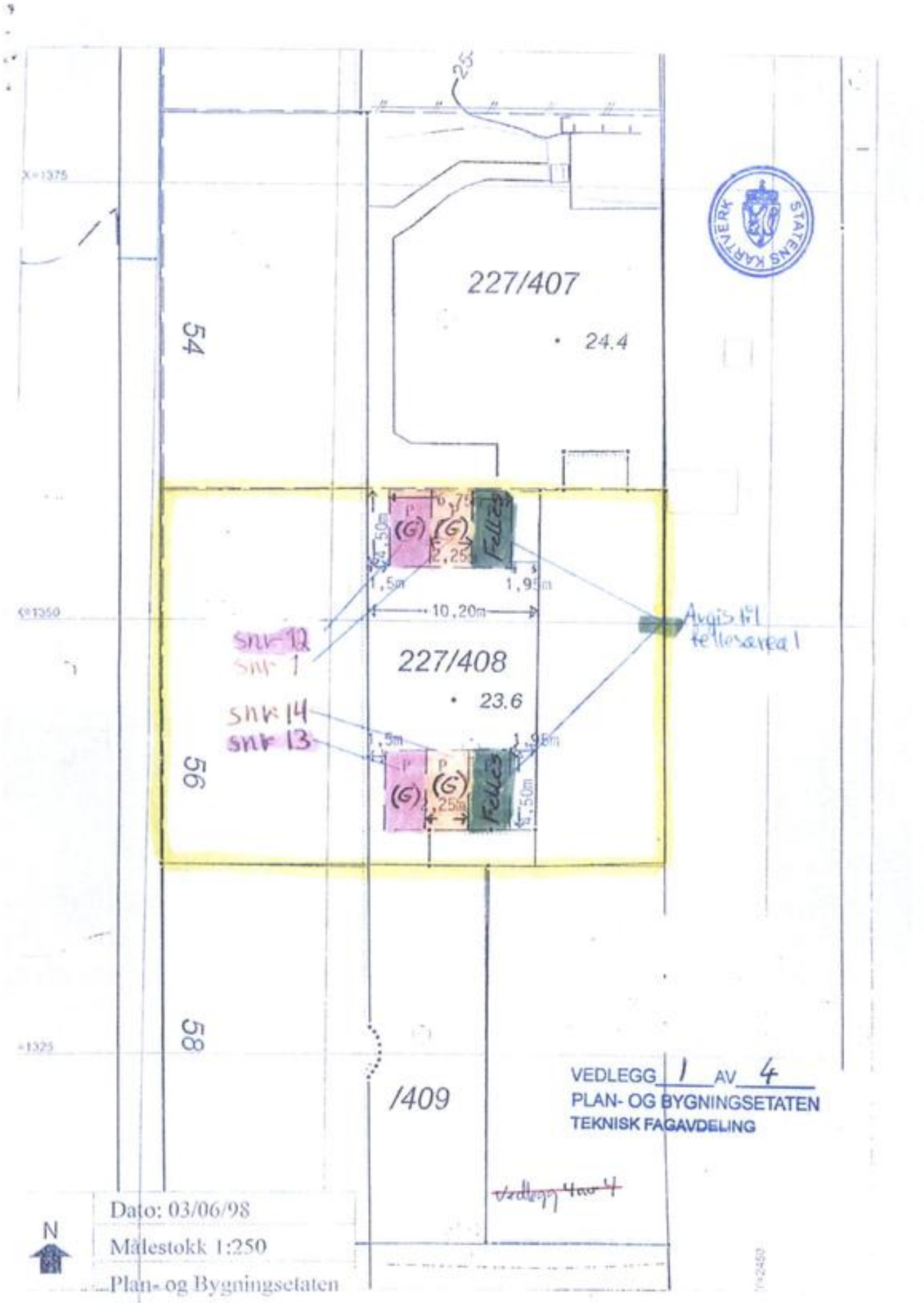
Noter:

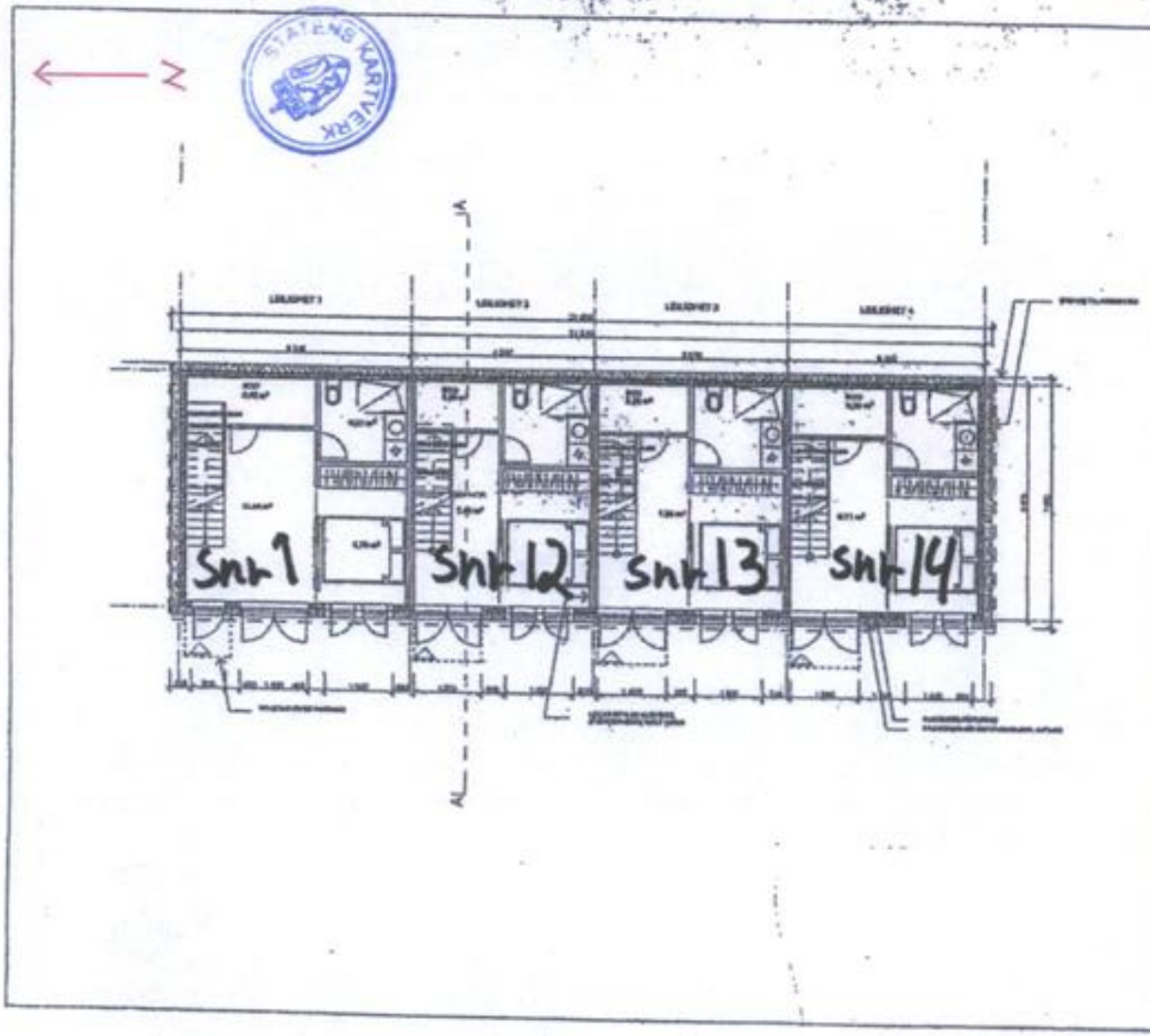
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Vedlegg til pkt.4:

Snr.1 og snr.2 formålsendres til boligformål og slås sammen til én seksjon med snr.1; snr.2 utgår.
Snr.1 deles i 4 seksjoner med snr.1, 12, 13 og 14.
Deler av tilleggsareal grunn (G) overføres fra snr.1 til fellesareal og som tilleggsareal grunn (G) til snr. 12, 13 og 14.




227/407
24.4
54
227/408
23.6
56
58
/409
10,20m
1,5m
1,95m
2,25
Fellesareal
Avgis 1 fellesareal
SNR 12
SNR 1
SNR 14
SNR 13
VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Vedlegg 4 av 4
Dato: 03/06/98
Målestokk 1:250
Plan- og Bygningsetaten
N



VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG E3
Saksnr: 200613507

Tiltakshaver: Toftes gt 56 as
Arkitekt: Alliance arkitekter as

Rammesøknad

alliance arkitekter

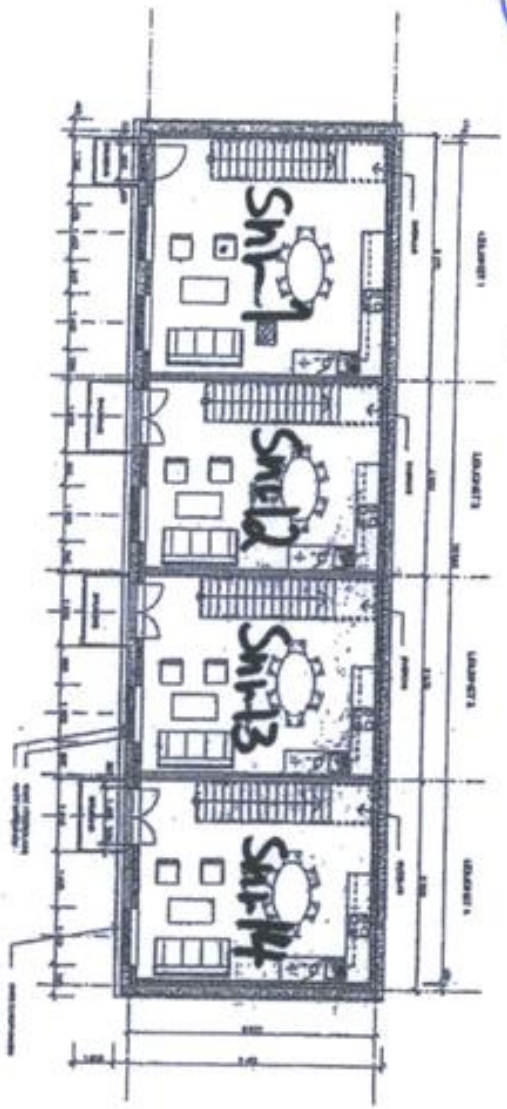
PROSJEKTNR.: 2699

Tittel:

Toftes gate 56
gnr/bnr: 227 / 408
seksjonsnr: 1,2
0552 Oslo

1:100

1. etg



VEDLEGG E4

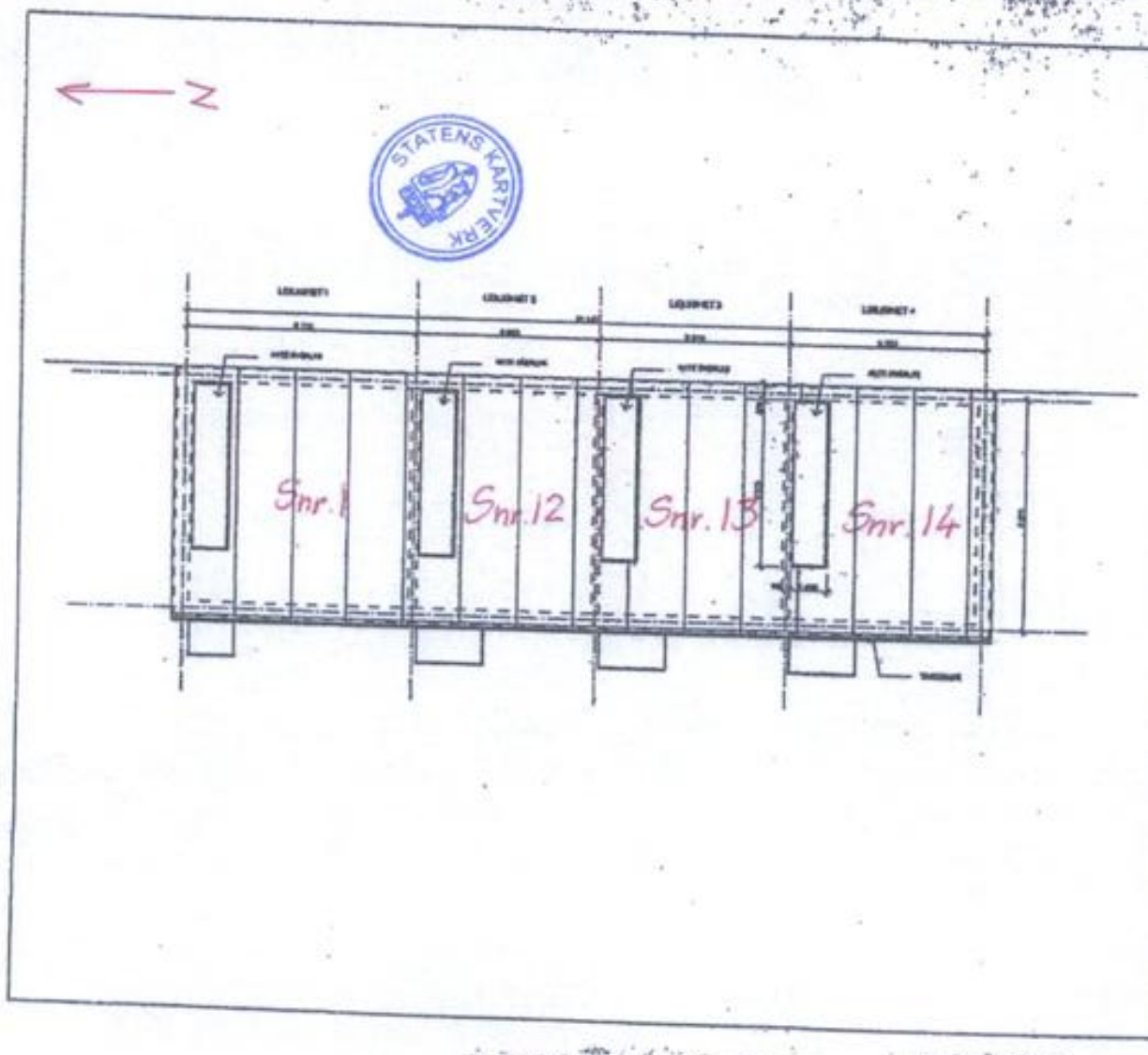
Tollas gate 56
gnrbnr:227/408
seksjonsnr: 1,2
0552 Oslo

2.etg

Nabovarsel

PROSJEKTNR.
2690

VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG E5
Saknr: 200613507

Tiltakshaver: Toftes gt 56 as

Arkitekt: Alliance arkitekter as

Rammesøknad

alliance arkitekter

PROSJEKTNR.: 2690

Tittel:

Toftes gate 56
gnrbnr: 227 / 408
seksjonsnr: 1,2
0552 Oslo

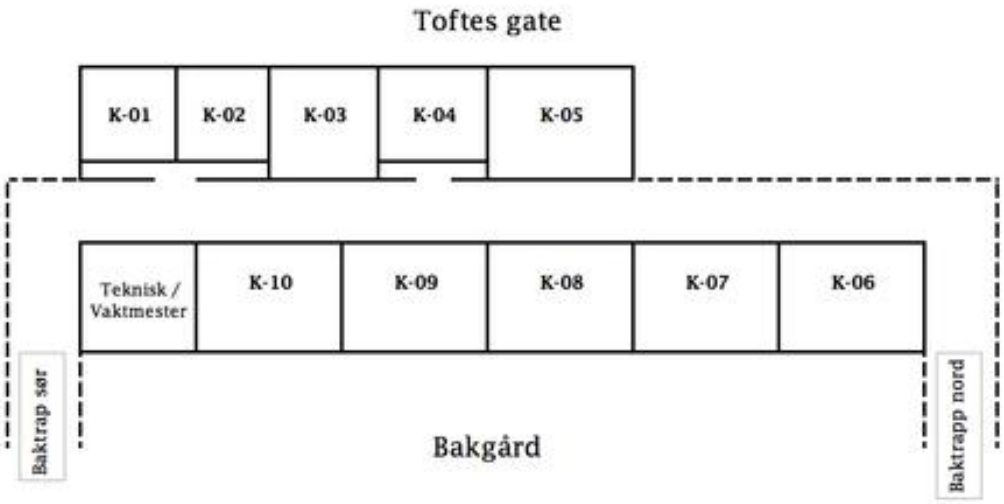
Målestokk: 1:100

Tegningsnummer:

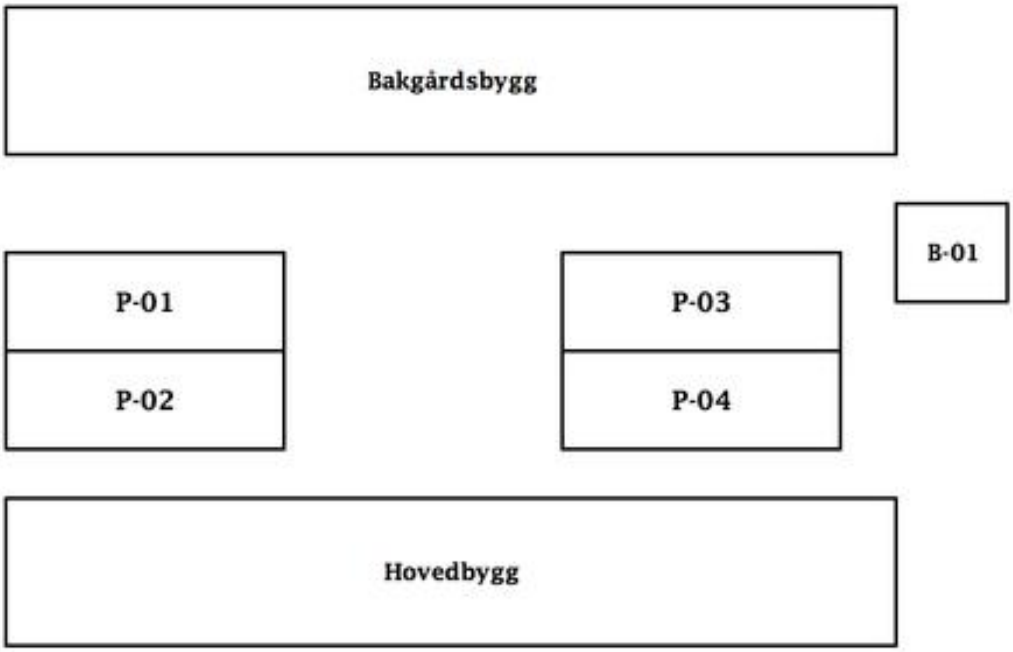
Tegningstittel: Takplan

Vedlegg 3

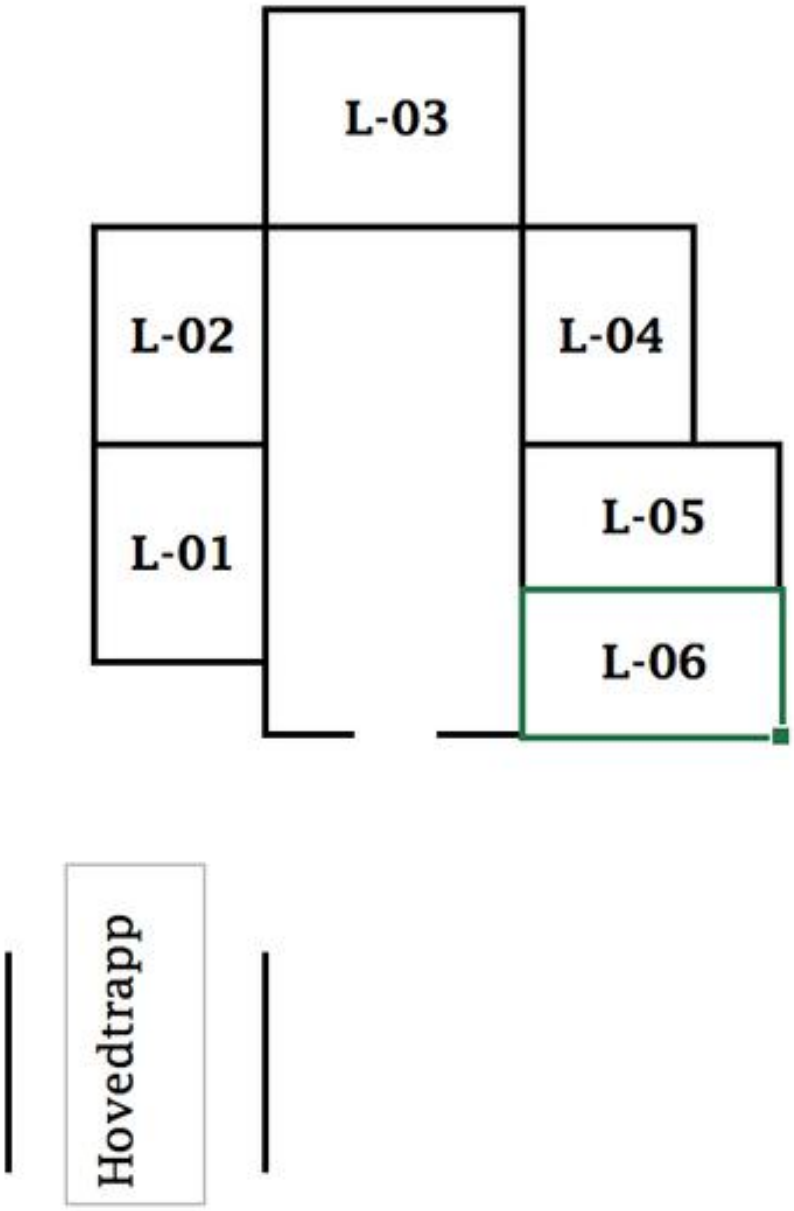
Kjeller



Bakgård

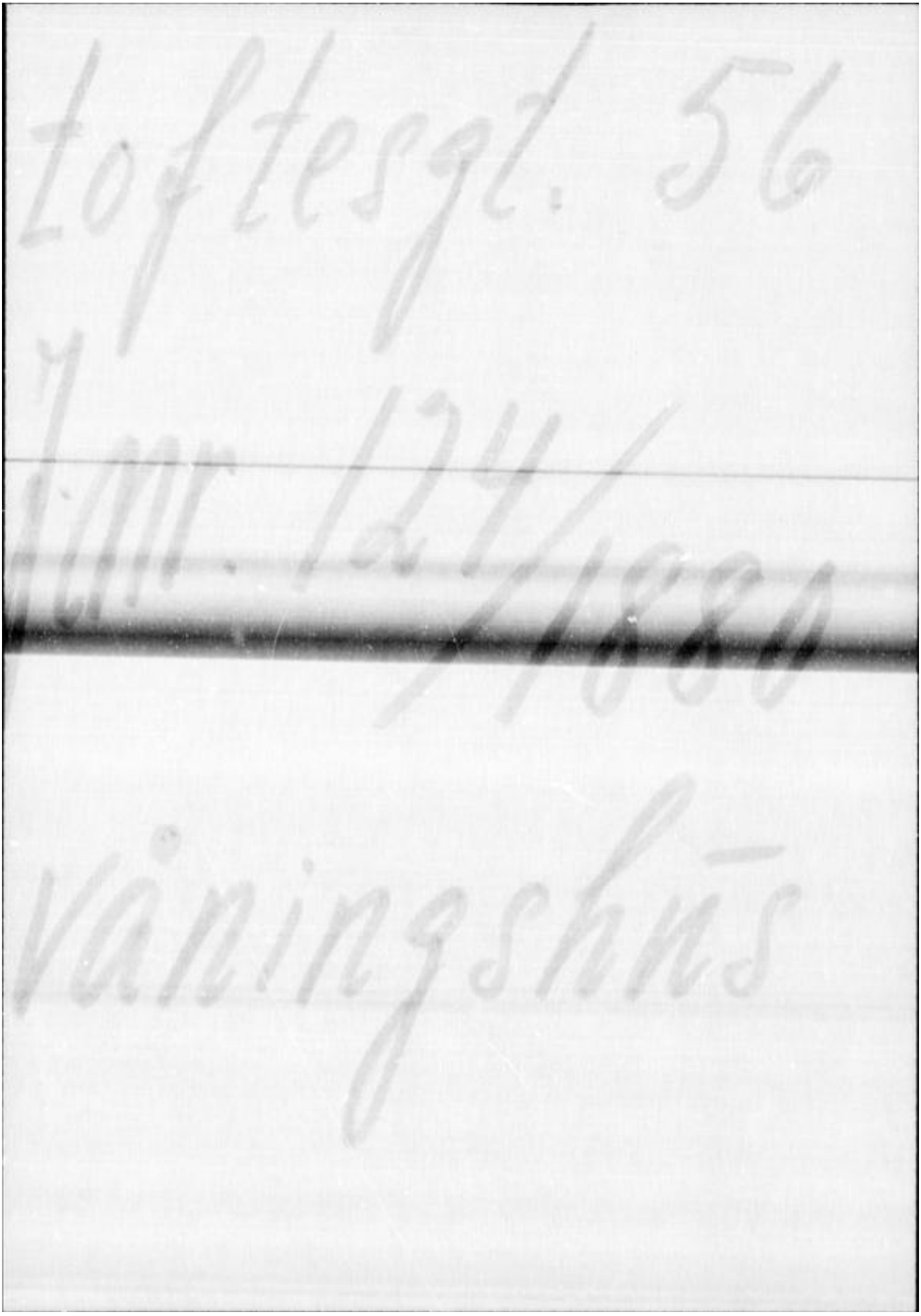


Loft



Fordeling bod & p-plass

Seksjonsnummer	Plassering seksjon	Parkeringsplass	Bod
1	Bakgård hjørne Nord	P-01	K-06
3	1. Etg. Sør		K-10
4/5	1. Etg. Nord		L-01
6	2. Etg. Sør		K-08
7	2. Etg. Nord		K-09
8	3. Etg. Sør		K-03 / L-04
9	3. Etg. Nord		K-05 / L-02
10	4. Etg. Sør		L-06
11	4. Etg. Nord		K-07
12	Bakgård midt Nord	P-02	K-02
13	Bakgård midt Sør	P-04	K-01
14	Bakgård hjørne Sør	P-03	B-01


Loftesgt. 56
Lgh. 124 1880
Våningshus

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 56 Tøffergade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 618 □ Alen med Pyramidebygning

Gaarderummets Fladeindhold (§ 39) 925 □ Alen

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) omtrent 20 Alen høi

Etagernes Antal 3 Etager

Etagernes Høider (§ 44) 5' Alen, 5' Alen, 4 3/4

Fundamentering (§ 25) Granitmur paa Flade

Isolation (§ 26) Mendazpap. Draineret langs Bygningsmuren med 2" Drainrør lagt i Forbindelse med Klaask fra Gaden af 8" glaseret Rør.

Kan udføres paa de af Hr Inspektør ~~Bergmann~~
Betingelser Chr. 13/12 80. G. Bull

Anmelderen anmoder om Anbringelse af et forsiktigsmaal Ror
i 1ste Etage mærket med Blank. med Ritsen y. I. Ritsen de
har et Overmaal af 12 x 12 m/m i det Hele Gemmen Lo
~~Lo~~ maatende 11 Ror. —

Christiania 3/2. 81. Jensen

Ørret Kan tillades anbragt
Chr 4/2 81 G. Bull

Bygningsmateriale, § 26 Stenmuren

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

2

Tagtækning, § 35 Skifer

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 2 Tønneskifte Bodser

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 42 og 43 Kjøl Kul 2 Brændselsrum

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 Trapper af Træ

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 c) 3 Piber 23 Ildsteder.

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, §§ 63 og 64 Efter den nye Sundhedsvedtægt under Gaarden af 1 Stenmur med Kasse af Fjæl 2 pladsk Planker 6" over Terræn 2 med Lufthul indført efter Tegning

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania d. 25 Marts 1880.

H Bakke

Langes

Trykt i B. Tranbers Bogtrykkeri, Carl Johs Gade 41.

Tegn. No. 2.

Nagrende den anden Sundhedscommissions Forhandlinger indbefattende Le Approbation maa Grunden Beliggenhed som en Afstand af mindst 10 Alen fra Fortovet og Fliserne i gl. Byen 12 à 15 Alen.

Christiania 29/11 80 Knudsen

3

Naar Forslaget lagges i saadan Afstand fra Fortovet som ovenfor anvist, er Intet at bemærke.

811.80 I Chr 30/6 80 Pihlmann

Oversendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14, 15 paalagte Bestemmelser.

Chr. 1/12 80 Cpt Wall

Höideforholdet af Tostes Gades Midtlinie forbi den omhandlede Grund bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra Gades Skjæringspunkt med Helgesens Gades Nordside til dens Skjæringspunkt med Sildebuggadens Sydside; - førstnævnte Punkt beliggende paa Cöten 73,0 sidstnævnte Punkt beliggende paa Cöten 83,0. Det bemærkes, at Kjældergulvet af Hr: Klegets Gades og Grünnes Gades Midtlinier forbi hvilken er beliggende paa Cöten 64,03 samtlige Cötetal er angivne efter Detaillehartet over Byen.

Fortsatt vil længe den omhandlede Grünnes Facader komme til at ligge indtil 4 Tommer höiere end Gadens saaledes bestemte Midtlinie.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 Tod pr. 60 Tod. Dræningen maa udføres efter Rettet paa Kjældergulvet. Kloakledningerne (af glaseret Ler) maa, hvor de gaa gjennem Kjælderen, lægges i Cement. Drainrörenes Forbindelse med Kloakledningerne maa være forsynet med Vandlaas. Rummer, saavel for Vand som Kloak, maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge. Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 12 Tommer höiere end Kjælderens Gadedues Overkant. Afløb fra Binge forbydes.

Kra: Stadsingeniørkontor 10 Decembr 1880.

Chr. Lund

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av bad og w.c.

Arbeidssted	Matr. nr.	Inv.
Toftes gate 56.		66/2492

☐ Byggherre ☐ ☐ Ansvarshavende ☐

Herr Arnt Fjeld
Toftes gate 56

OSLO-5.

Dato 10. april 1967.
KR/kl.

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

Bygningsinspektør
Kaare Regbo. ,

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *417200

Approbasjon.

Arbeidssted: Toftes gt. 56.	Journalnr. 66/2492	Tegn. nr. 1.
Arbeidets art: Innredn. av bad og W.C.	Innlevert 7/9-66.	
Bygningens art:		
Byggherre: Arnt Fjeld, Toftesgt. 56, Oslo - 5.		
Byggemelder: Sigurd Fokkenberg, Oppsalvn. 16, Oslo - 6.		

Dato 27. september 1966. IS/SH

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

Helserådets betingelser må følges, kfr. vedlagte gjenpart av 14/9-66.

Rörleggerarbeidet må anmeldes Oslo vann-og kloakkvesen.

Åpningene mot trapperom forutsettes gjenmurt.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på --«--

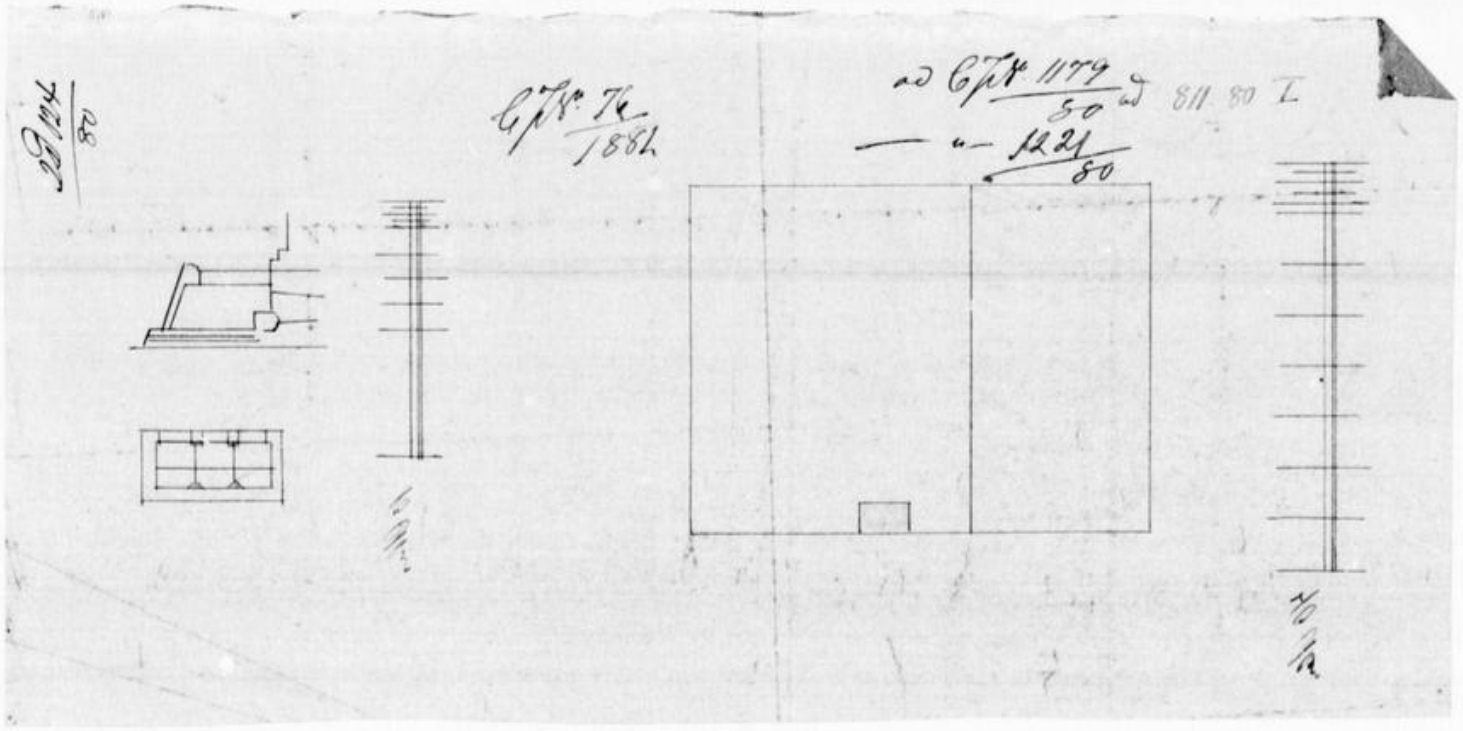
Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X. være ordnet:

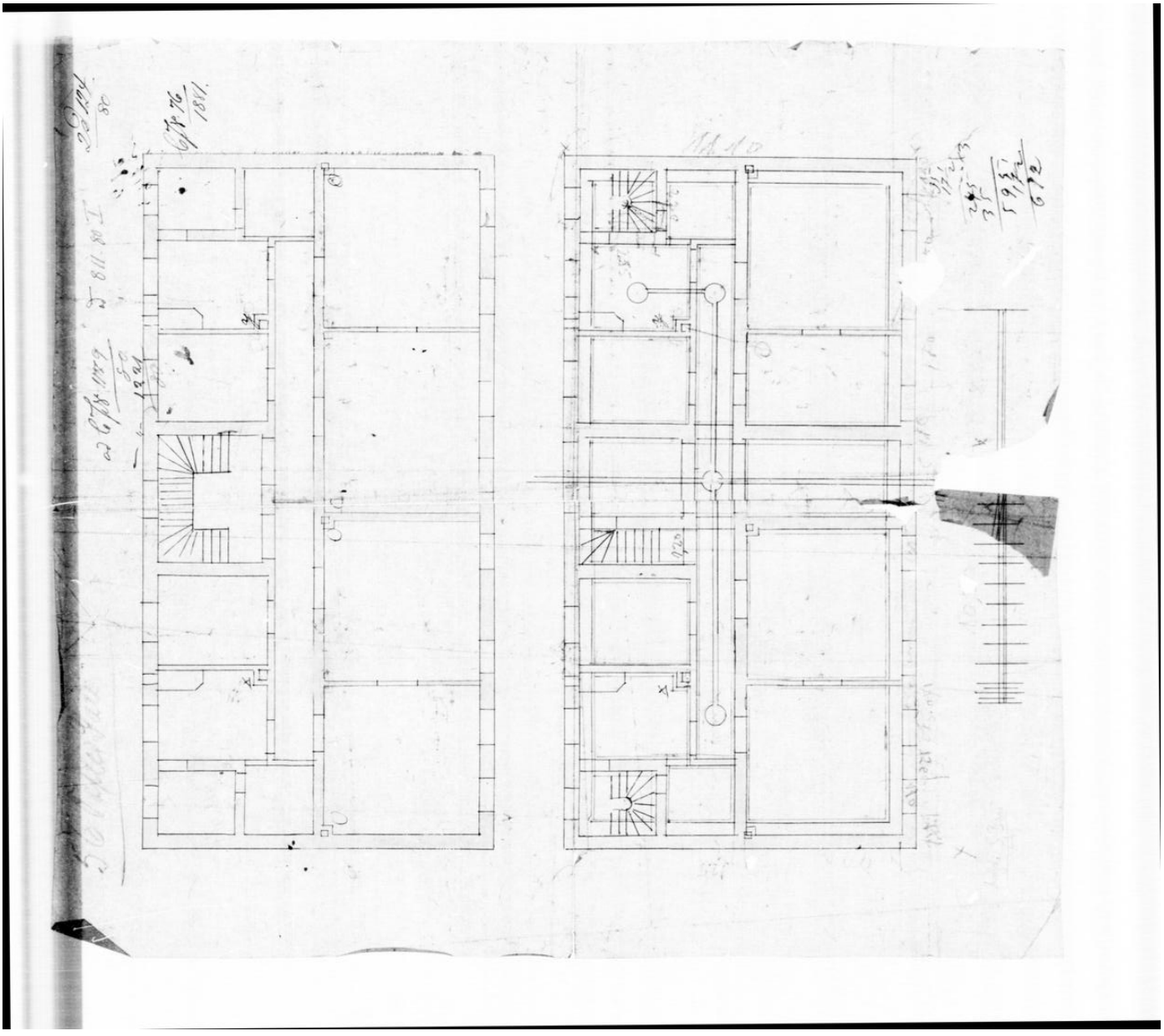
- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] " 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate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

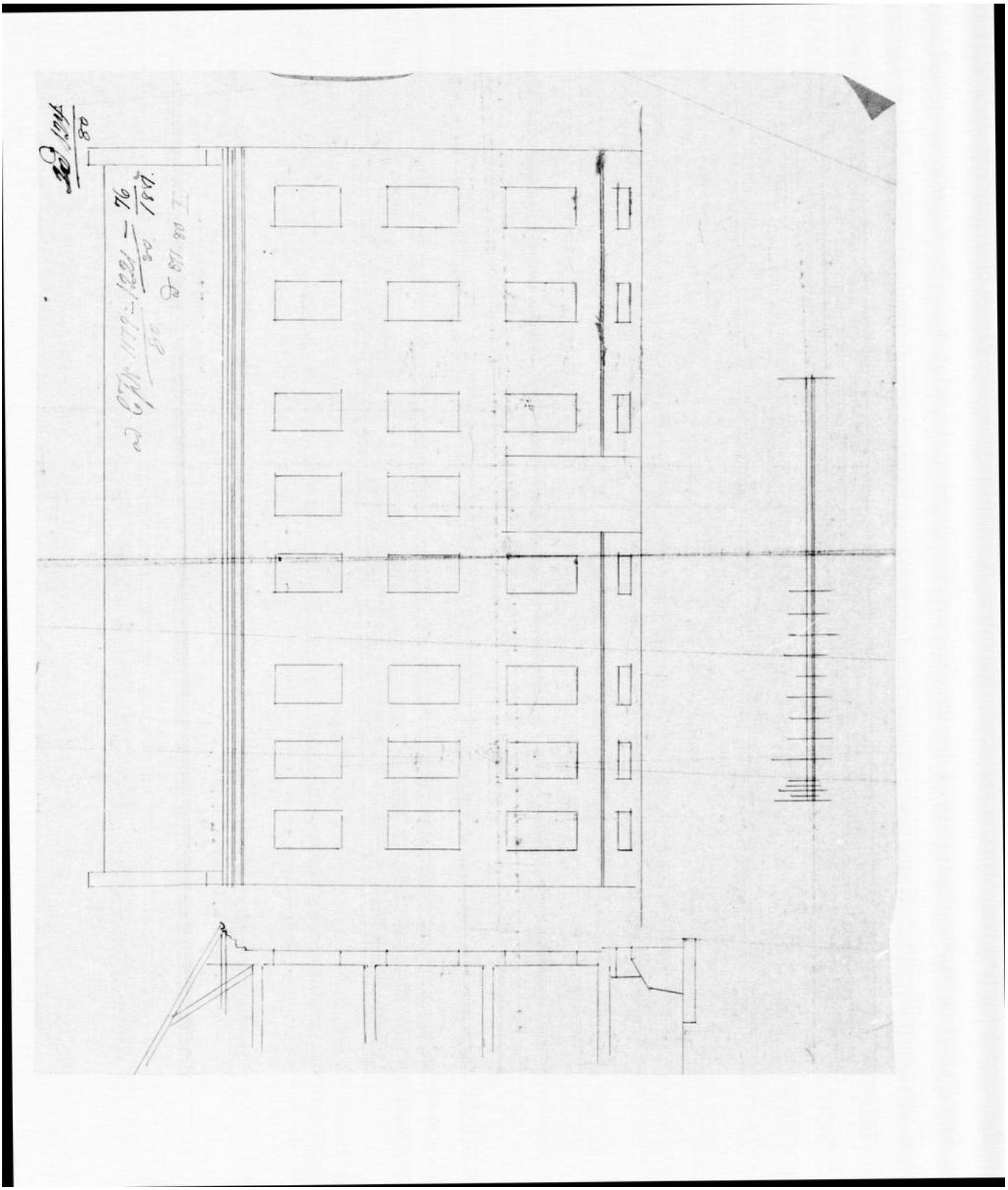
OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

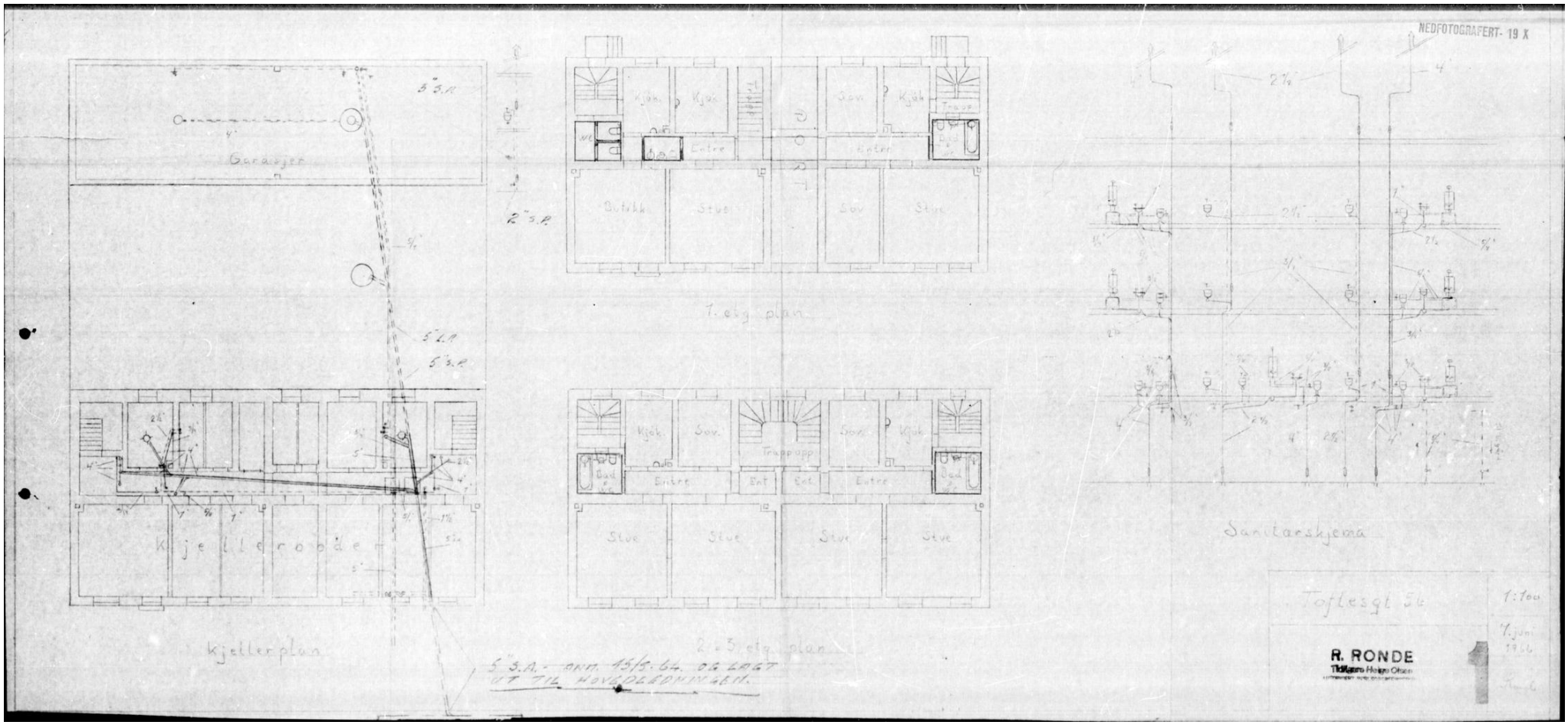
A. Gjerstad
bem. I. Sundvè

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.


C.P.N. 74
1882
C.P.N. 1179
80
811.80 L
1221
80






NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Garasjer
5" S.P.
2" S.P.
5" L.P.
5" S.P.
Kjellerrom
Kjellerplan
Kjøk
Kjøk
Trapp
Entre
Bad
Butikk
Stue
Sov
Stue
1. etg. plan
Kjøk
Sov.
Trappopp
Sov.
Kjøk
Bad
Entre
Ent
Ent
Entre
Bad
Stue
Stue
Stue
Stue
2. + 3. etg. plan
5" S.A. - ANM. 15/5.64. OG LAGT UT TIL HOVEDLEDNINGEN.
Sanitærskjema
Toftesgt 56
1:100
1. juni 1956
R. RONDE
1

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebogate 19[41] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted: Toftes gate 56	Journalnr: 78/566	Tegn. nr: 1-
Arbeidets art: Åpning i vegg i 1. etg.	Innlevert: 22.2.78	
Bygningens art:		
Byggherre: Brødrene Fjeld v/Kåre Fjeld, Toftes gate 56, Oslo 5		
Arkitekt: Murm. P. Snarud, Kjelsåsveien 80 B, Oslo 4		

Oslo den, 17. mars 1978 SAS/RJ

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Redegjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger må innsendes for kontroll.

For byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A.Gjerstad.
bem.

Sven Sandberg.

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[B] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Apning i vegg i 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	78/566
Toftes gate 56		

Byggherre

Brödrene Fjeld v/
Kåre Fjeld,
Toftes gt. 56,

Oslo 5.

Ansvarshavende

Murer Petter Snarud,
Kjelsåsveien 80 B,

Oslo 4.

GI/TL

Dato
21.juni 1978

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

For bygningssjefen

fung. Bygningsinspektør
G.Torp

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16 AA/OVED

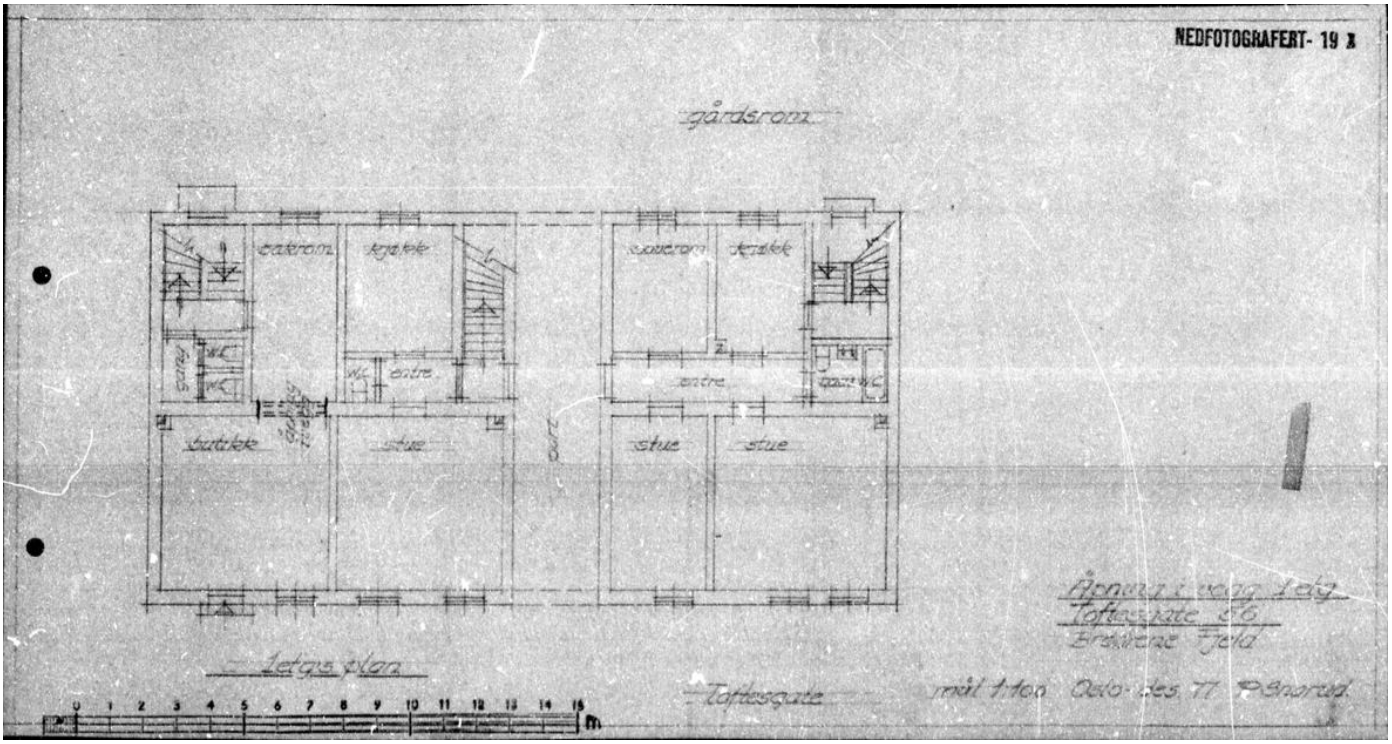
OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted: **Toftes gate 56**	Journalnr.: **78/566** 1-
Arbeidets art: **Åpning i vegg i 1. etg.**	Innlevert: **22.2.78**
Bygningens art:	
Byggherre: **Brødrene Fjeld v/Kåre Fjeld, Toftes gate 56, Oslo 5**	
Byggemelder: **Murm. P. Snarud, Kjelsåsveien 80 B, Oslo 4**	

~~1~~		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

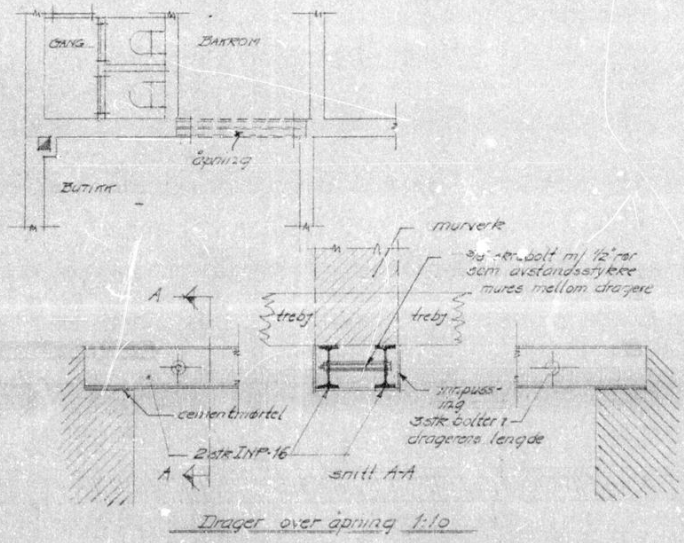
SEND BYGGETILLATELSE 17/4.78 RW 17-4-78 ɣ

Skj. 8-15. 6000. Andvord 22360/77


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
gårdsrom
soverom
kjøkk
soverom
kjøkk
WC
entre
entre
gang
WC
spisek
stue
stue
stue
Åpning i vegg i etg
Toftesgate 56
Brekkene Tjeld
1etgs plan
Toftesgate
mål 1:10n Oslo des 77 P Snarud

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3 APR 1978



Drager over åpning 1:10

Anm:
Ståldragerne måltemales, eller slemmes før montering
Murverk ved opplegene må ommures de siste skift med mørtel K/C 35/30. Dragerne må legges i cementmørtel. 1:3.
Montering
Gulv 2 etg må avstemples - på begge sider av åpning
Den ene INP-16 monteres først ved slissing i vegg. „Underpakkes. Både ved opplegg og mellom o.k flens og overliggende murverk. Mørtelen må herdne før neste INP-16 monteres på samme måte. Avstandsbolter, mellom muring og innpussing foretas.
Nøyaktige mål tas på stedet

ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT

TEGN	MÅL	KONSTR. TEGN. AV DRAGERE OVER ÅPNING 1 ETG
OSLO FEBR. 78 T. Granlund	1:50 1:10	Brødrene Fjeld Toftesgate 86 Oslo

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Assistance Festsang- og kontorserv
v/W. Berge dy
Tangen terrase 49c
1450 NESODDTANGEN

Lillerud, Dag H.
Liomveien 2

1347 HOSLE

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
???.??	960024083	97/39217
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	2. juli 1997

Arbeidssted : 227/0408 Toftes gate 56
Byggherre : Assistance Festsang- og kontorserv, Tangen terrase 49c, 1450 NESODDTANGEN
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA FORRETNING TIL BOLIG + FASADEENDRING

BRUKSTILLATELSE GIS IKKE

Krav om å utføre gjenstående arbeider.

Ferdigbesiktigelse er holdt 02.07.97.
Det var ønsket brukstillatelse for leilighet, men dette kan IKKE gis før følgende mangler er rettet:

1. Rekkverk for intern kjellertrapp må utbedres i h.h. til byggeforskriftenes kap. 44:3.

2. Forskriftsmessig røykvarsler v/soverom i h.h. til byggeforskriftenes kap. 31:4 må oppsettes.

3. Undersiden av kjellerhimling som danner skillekonstrukjon mellom leilighet og felles kjeller må få påmontert 1-lag K1-A kledning, f.eks. 13 mm gipsplate.
Dette for innfri byggeforskriftenes krav til etasjeskiller min. B-60 konstruksjon.
Vi minner om at platene må slutte tett inntil murvegg, rør etc.

4. Rørgjennomføringer etc. som bryter gjennom branncellebegrensende bygningsdel, må utføres slik at bygningsdelens brannskillende funksjon opprettholdes og slik at det oppnås tilstrekkelig beskyttelse mot spredning av røyk.

Ansvarshavende må innsende skriflig melding når ovennevnte rangler er rettet.
Frist for å rette gjenstående arbeider settes til 01.08.97.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Emilie Stang
for Birgitte Solberg
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekap.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Assistance Festsang- og kontorserv
v/W. Berge dy
Tangen terrase 49c
1450 NESODDTANGEN

Lillerud, Dag H.
Liomveien 2

1347 HOSLE

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	960024083	97/41702

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	15. juli 1997

Arbeidssted : 227/0408 Toftes gate 56
Byggherre : Assistance Festsang- og kontorserv, Tangen terrase 49c, 1450 NESODDTANGEN
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA FORRETNING TIL BOLIG + FASADEENDRING

BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll ble avholdt 02.07.97.
På grunnlag av byggherrens bekreftelse i brev av 14.07.97 hvor det redegjøres for gjenstående arbeider, gir Plan- og bygningsetaten herved midlertidig brukstillatelse for leilighet.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når alle manglene er rettet.

Frist for å utføre gjenstående arbeider settes til 01.09.97.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Emilie Stang

Birgitte Solberg
Overingeniør

Pål J. Engebretsen

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Assistance Festsang- og kontorserv
v/W. Berge dy
Tangen terrase 49c
1450 NESODDTANGEN

Lillerud, Dag H.
Liomveien 2

1347 HOSLE

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960024083	97/50972

Deres ref.

Vår saksbeh.
Pål J. Engebretsen

Dato
1. september 1997

Arbeidssted : 227/0408 Toftes gate 56
Byggherre : Assistance Festsang- og kontorserv, Tangen terrase 49c, 1450 NESODDTANGEN
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA FORRETNING TIL BOLIG + FASADEENDRING

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og byggherre datert henholdsvis 14.07/- og 27.08.97, hvor det bekreftes at gjenstående mangler er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspedisjon: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, telefon: 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80 150

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

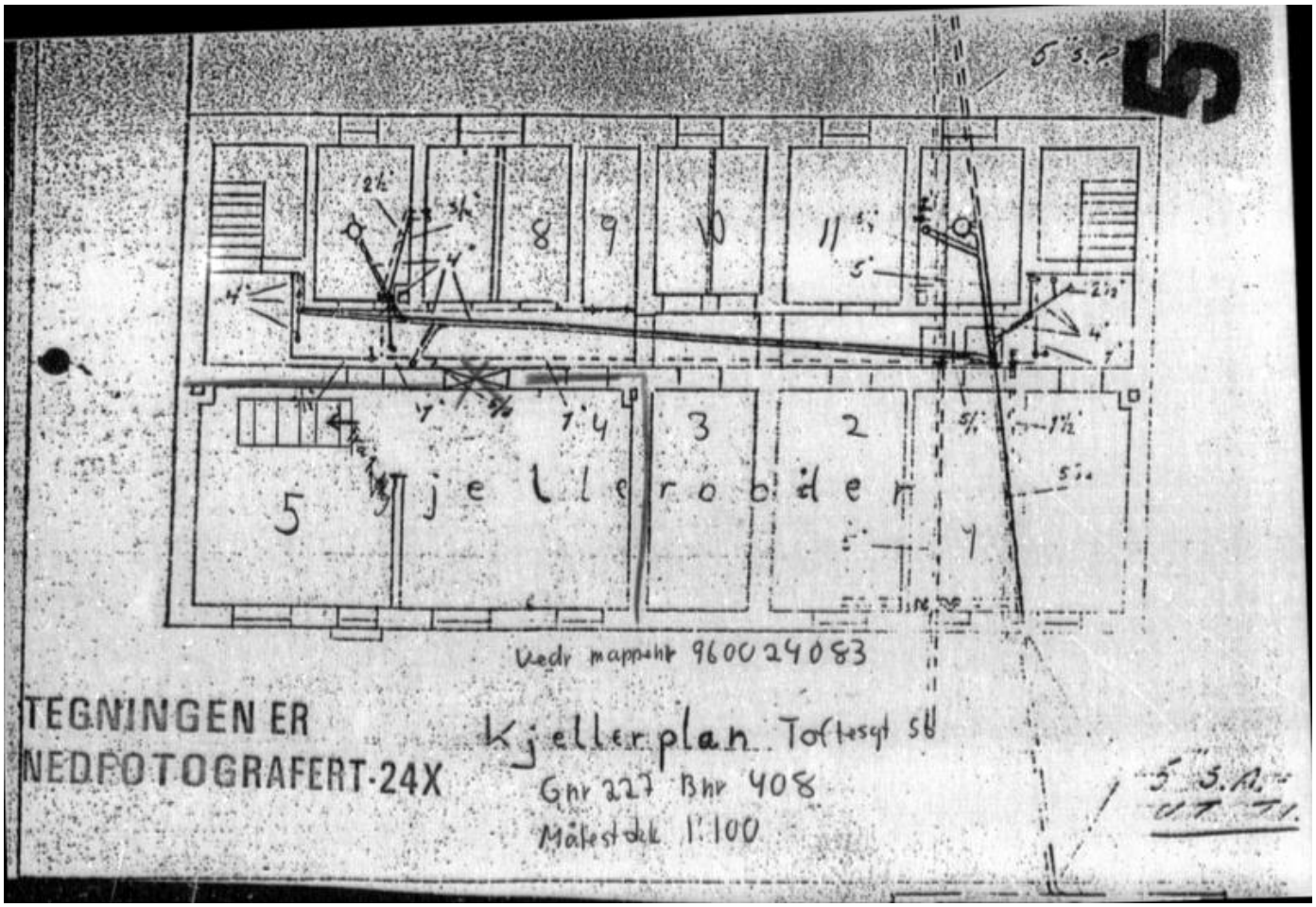
Arbeidssted (Matrikkelnummer, adresse)	227/0408 Toftes gate 56	Journalnr. 96/024083 SB
Arbeidets og bygningens art	BRUKSENDRING FRA FORRETNING TIL BOLIG + FASADEENDRING	Innlevert 16,04,96
Byggherre	Assistance Festsang- og kontorserv, Tangen terrase 49c, 1450	
Anmelder	NESODDTANGEN	

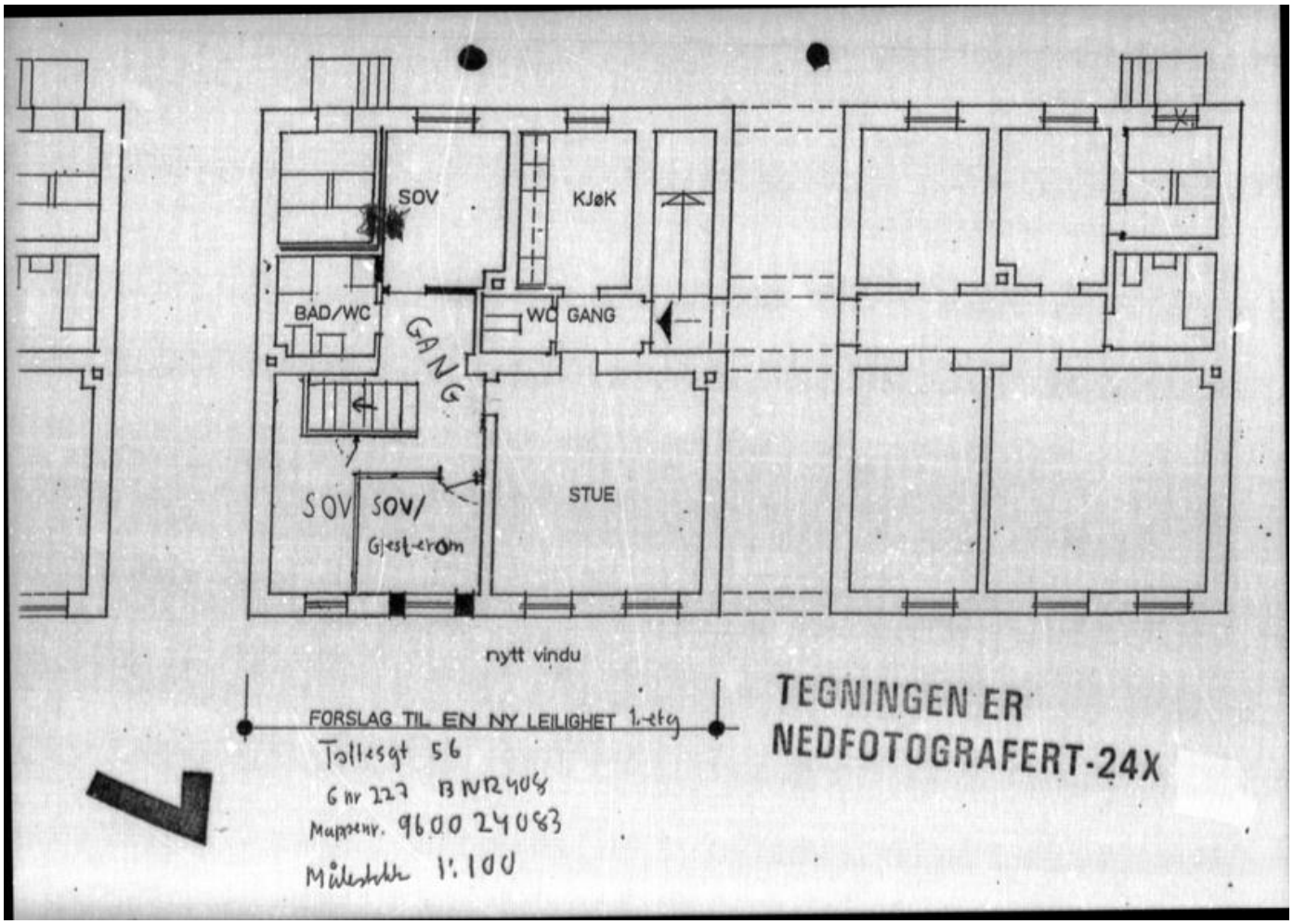
Assistance Festsang- og kontorserv, Tangen terrase 49c, 1450

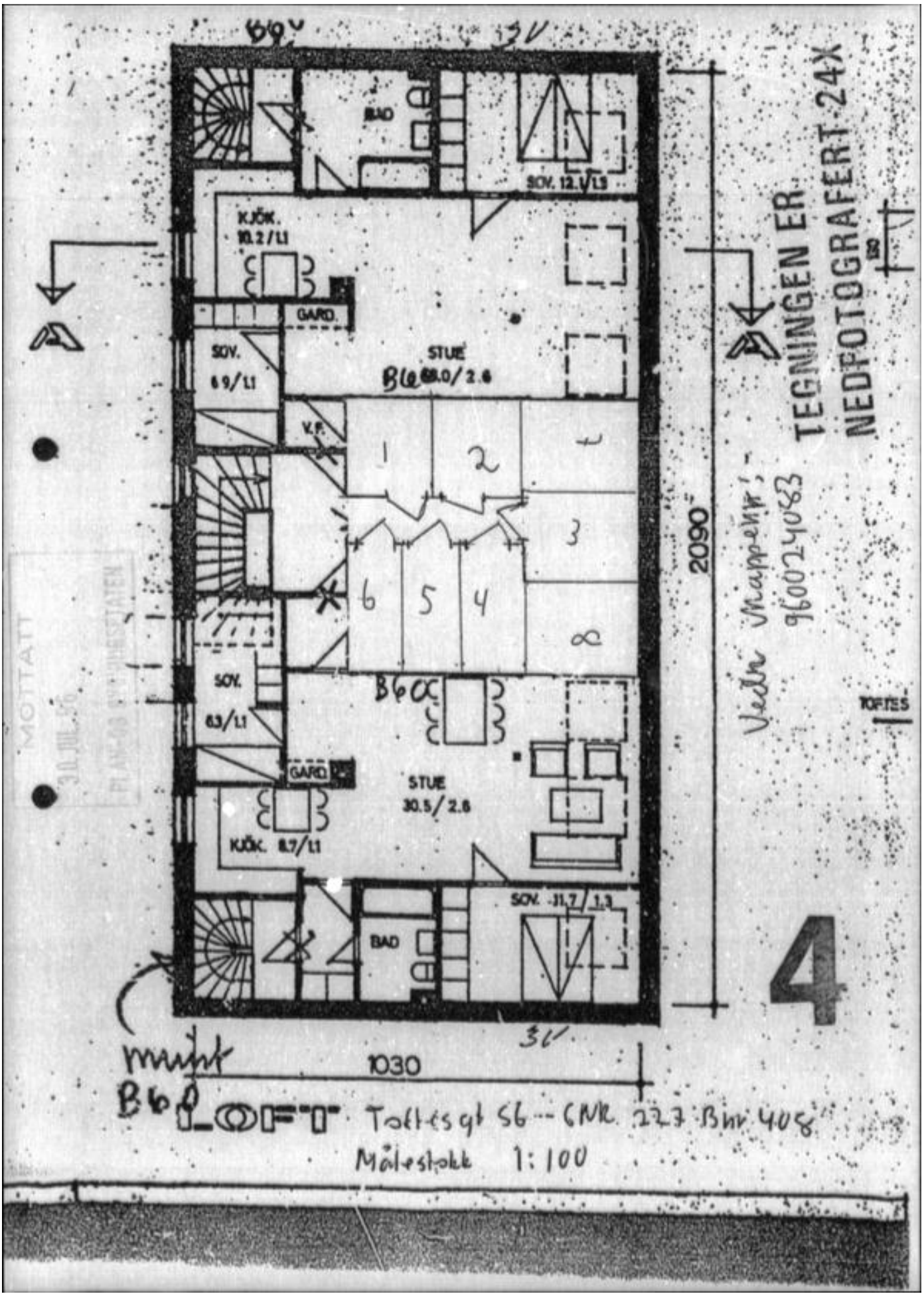
1		16	NESODDTANGEN			46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
		21		36		51		66		81		96							
		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		11		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Meldt GAB 21.08.96 fodt

Nr. 18 792 Gerh. A. Stenersen Prokom AS, Oslo 9-80

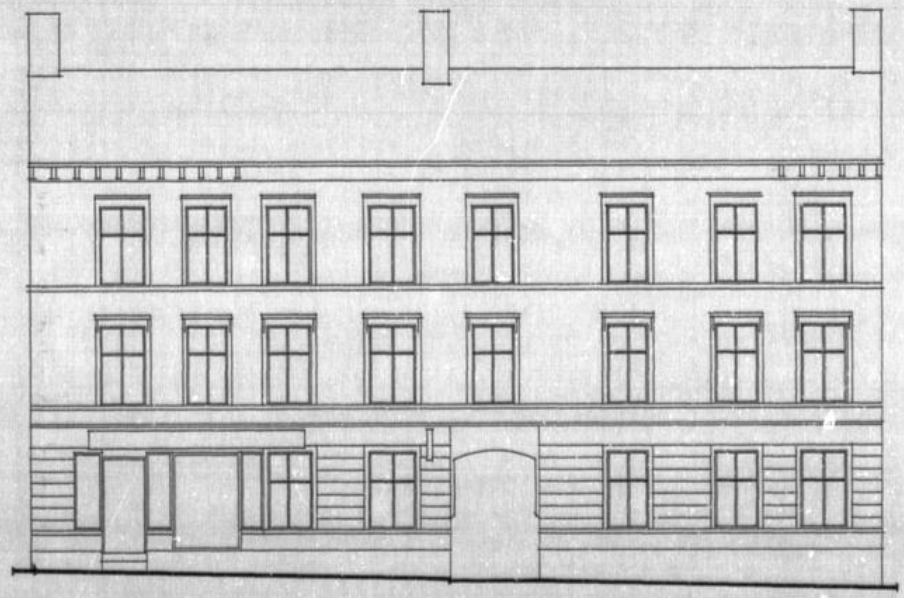

8
9
10
11
5
3
2
7
Kjellerboder
Vedr mappenr 960024083
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT 24X
Kjellerplan Torlesgt 58
Gnr 227 Bnr 408
Målestokk 1:100


SOV
KJØK
BAD/WC
GANG
WC GANG
SOV
SOV/
Gjest-rom
STUE
nytt vindu
FORSLAG TIL EN NY LEILIGHET 1.etg
Tollefsgt 56
G nr 227 B nr 408
Mappenr. 9600 24083
Målestokk 1:100
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X


BAD
SOV. 12.1/1.3
KJØK. 10.2/1.1
GARD.
SOV. 6.9/1.1
STUE 30.0/2.8
V.P.
1
2
3
4
5
6
8
SOV. 6.3/1.1
GARD.
STUE 30.5/2.8
KJØK. 8.7/1.1
SOV. 11.7/1.3
BAD
2090
1030
TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT 24X
Vedr. Mappenr. 960024083
TOFTES
4
MOTTATT
30. JUL. 96
PLAN OG KVALITETEN
Tollesgt 56 -- GNR. 227 BNR 408
Målestokk 1:100

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

EKSISTERENDE FASADE 1: 100



NY FASADE 1: 100



MOTTATT
16. APR. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

EKSISTERENDE
NÆRINGSLOKALE

REKLAMETAVLER FJERNES
UTSTILLINGSVINDU OG DØR FJERNES

2

TOFTESGT. 56. BRUKSENDRING. 1. ETG.

STORK PROSJEKT A.S V/ SIV. ARK. MNAL, NPA KAREL STORK
TOFTESGT. 54, 0552 OSLO, TLF. 22 381 536

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Dato: 13.06.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201611165-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Idar Bergfjord	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TOFTES GATE 56	Eiendom:	227/408/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET TOFTESGATE 56, v/Styret	Adresse:	Toftes gate 56, 0552 OSLO
Søker:	PEWI AS	Adresse:	Postboks 266, 3051 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Toftes gate 56

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av teglskorsteiner, mottatt 10.10.2016.

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-ukerssaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.06.2017 av:

Idar Bergfjord - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

SAMEIET TOFTESGATE 56, v/Styret, Toftes gate 56, 0552 OSLO

Tinglysingsstempel

Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

Tilleggsoppdeling - Sameseksjon
Oppdeling tinglyst 1982, dagbokført 19/2-82

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet. D.nr.2008/82

1. Eiendom	Gnr. 227	Bnr. 408	Fnr. (s.nr.1)	Kommune OSLO

2. Eier	Navn Wilhelm Berger Trykkeri A/S DAGBOKFØRT 13.FEB.84 006931	Fødselsdato (dag, mnd., år)

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående beskrivelse (punkt 6).

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[x] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1000	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	173	21		
2	N	99	22		
3	B	73	23		
4	B	40	24		
5	B	45	24		
6	B	91	26		
7	B	94	27		
8	B	91	28		
9	B	94	29		
10	B	100	30		
11	B	100	31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1000	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst Tilleggsoppdelingen gjelder opprettet av ytterligere 9 bruksenheter -s.nr. 1-9 idet nåværende samleseksjon s.nr. 1 oppdeles i 9 seksjoner, 2 næringsseksj. og 7 boligseksjoner. Bruksenheten vedr. de 2 øvrige seksjonene er uendret. Tidligere seksjon nr. 2 og 3 blir endret til 10 og 11. Sameiebrøken blir den samme. Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for kr. 5.000,- uten opptrinnsrett og med prioritet etter kr. 350.000,-. Sameiet plikter å vike prioritet inntil 90% av seksjonenes verdi basert på takst avholdt etter forsikringsrådets regler. Tidligere fordelingsliste slettes.

Dato: 26/1-84
Sted: Asker

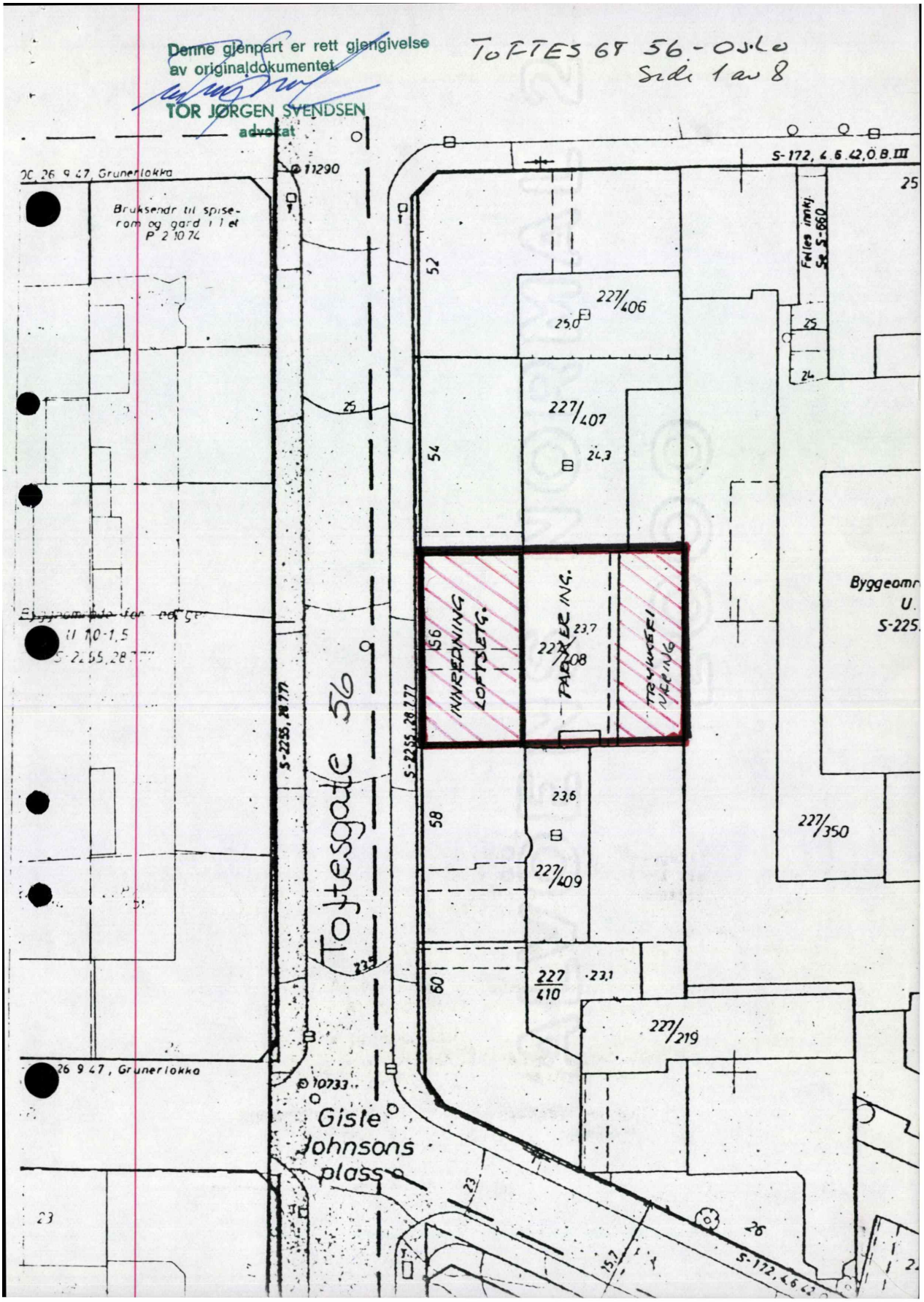
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Wilhelm Berge Trykkeri A.S
Etter fullmakt
Tor Jørgen Svendsen
Advokat

Som eier av S nr 3 og 2 samtykker vi i seksjoneringen
etter fullmakt
Tor Jørgen Svendsen
Advokat

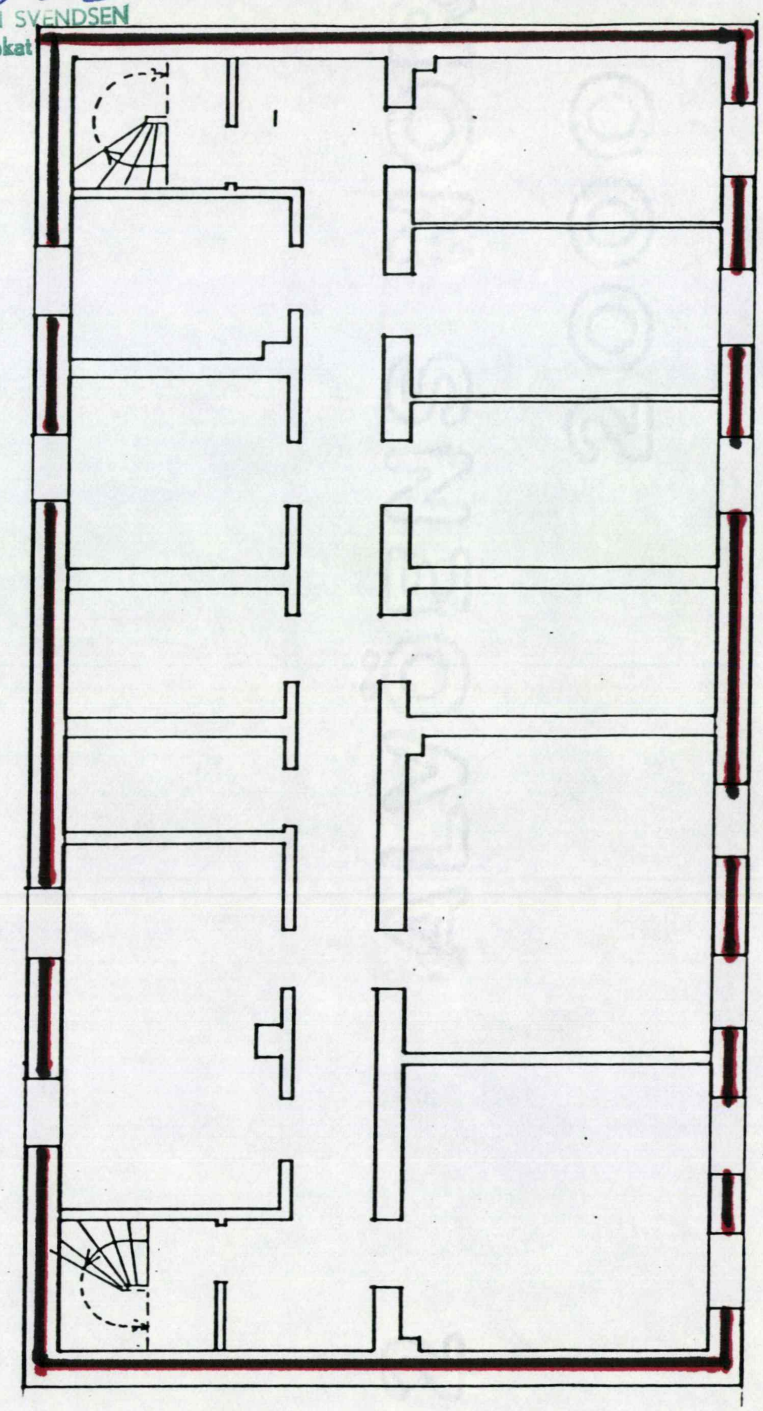
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
DnC,,Eiendomsavdelingen	Postboks 113 1371 ASKER	79 48 24


Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat
TOFTES GT 56 - OSLO
Side 1 av 8
S-172, 4.6.42, O.B.III
Bruksendr til spise-rom og gard i 1 et P 2.10.74
Felles innkj. Se S-860
227/406
227/407
227/408
227/409
227/410
227/350
227/219
INNREDNING LOFTSLEIL.
PARKERING
TRAPPEHUSET
Toftesgate 56
Gisle Johnsons plass
S-2255, 28.7.77
S-172, 4.6.42

Denne gjengivelse
av originaldokumentet
FOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

Side 2 av 8



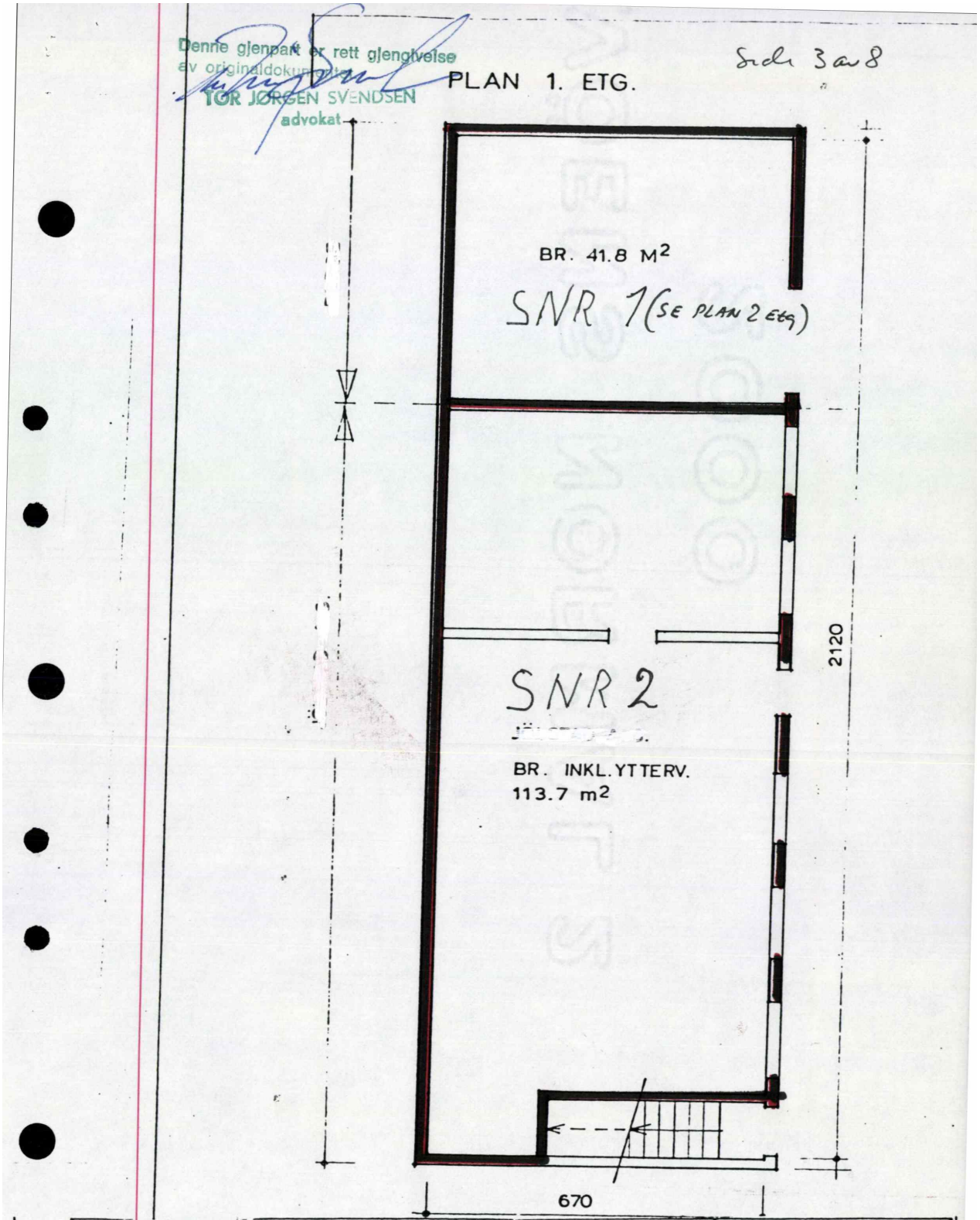
PLAN KJELLER

TOFTES GT. 56.	SEKSJONERINGSTEGNING	DATO 17. 11. 83
HOVEDBYGNING.		TEGN. NR. 78 - 103
PLAN	ETG.	MÅL. 1 : 100
ARKITEKT LAURITZ O. EKREM PRINSENS GT. 2 OSLO 1		TELEFON 411443

Denne gjengivelse er rett gjengivelse
av originaldokument
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

Side 3 av 8

PLAN 1. ETG.

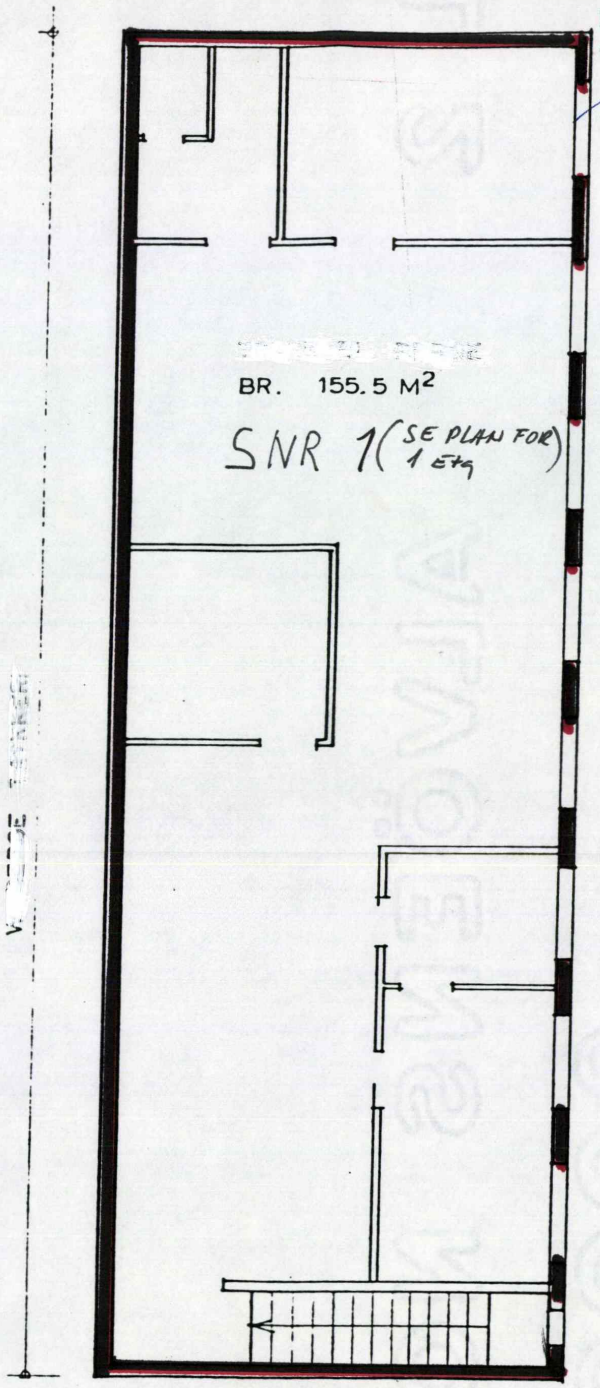


TOFTES GT. 56.	SEKSJONERINGSTEGNING	DATO 17. 11. 83
	Bakbygning	TEGN. NR. 78-103
PLAN 1 ETG.		MÅL. 1:100
ARKITEKT LAURITZ O. EKREM PRINSENS GT. 2 OSLO 1		TELEFON 411443

Side 4 av 8

PLAN 2. ETG.

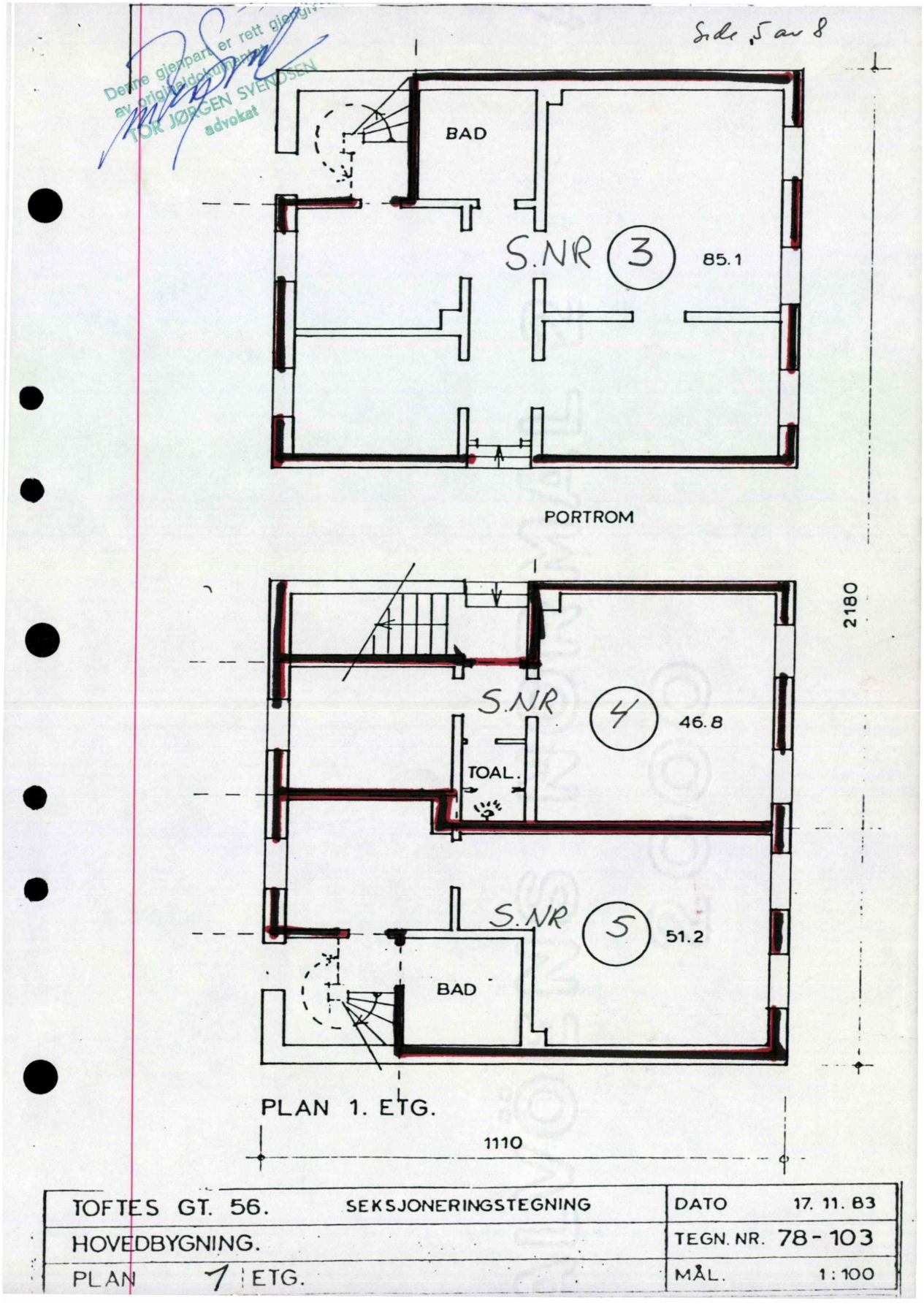
Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat



TOFTES GT. 56.	SEKSJONERINGSTEGNING	DATO 17. 11. 83
	Bakbygning	TEGN. NR. 78-103
PLAN 2 ETG.		MÅL. 1:100
ARKITEKT LAURITZ O. EKREM PRINSENS GT. 2 OSLO 1		TELEFON 411443

Denne gjenpart er rett gjengitt av original dokument
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

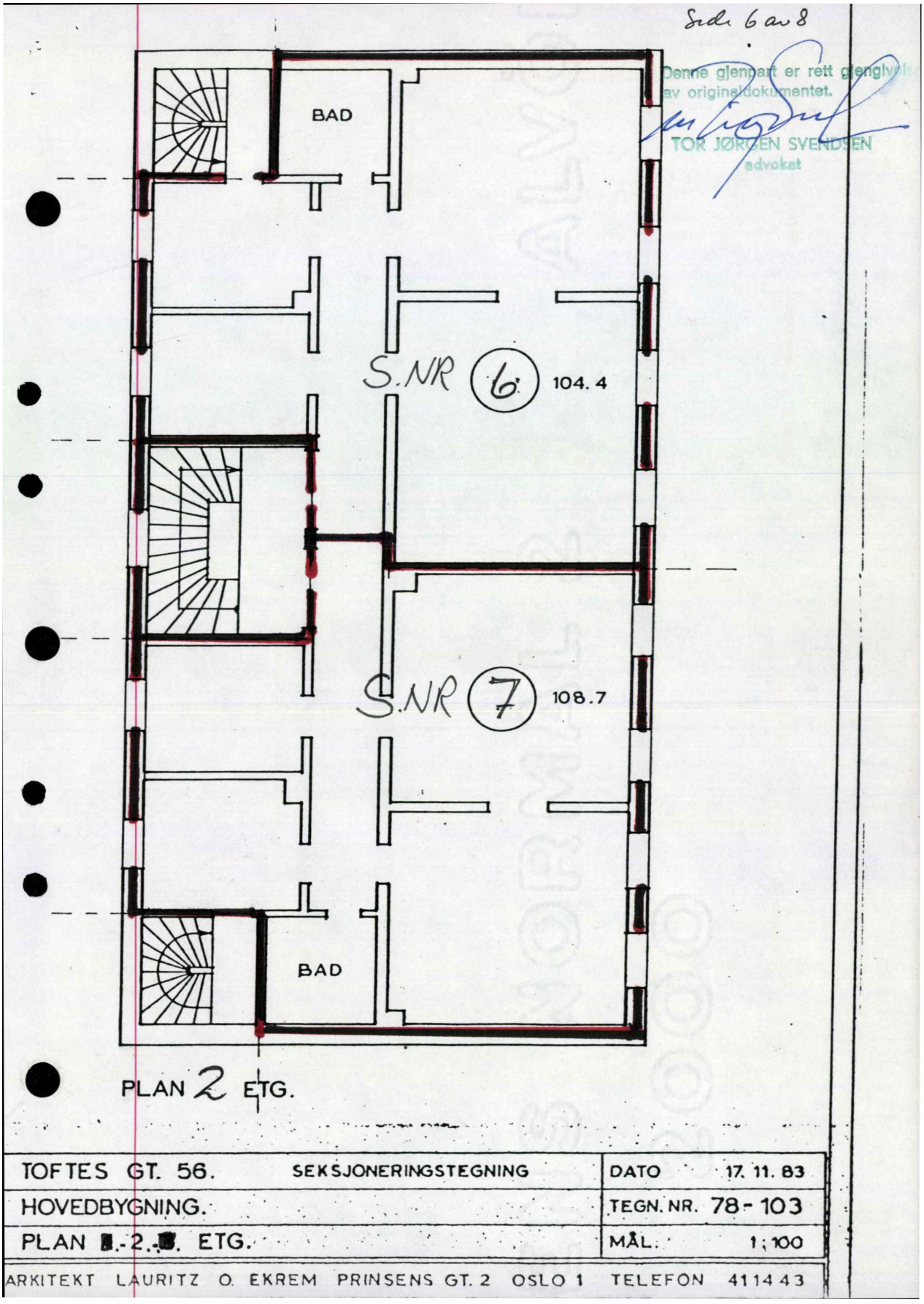
Side 5 av 8



TOFTES GT. 56.	SEKSJONERINGSTEGNING	DATO 17. 11. 83
HOVEDBYGNING.		TEGN. NR. 78-103
PLAN 1 ETG.		MÅL. 1:100

Side 6 av 8

Denne gjengivelse er rett gjengitt av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

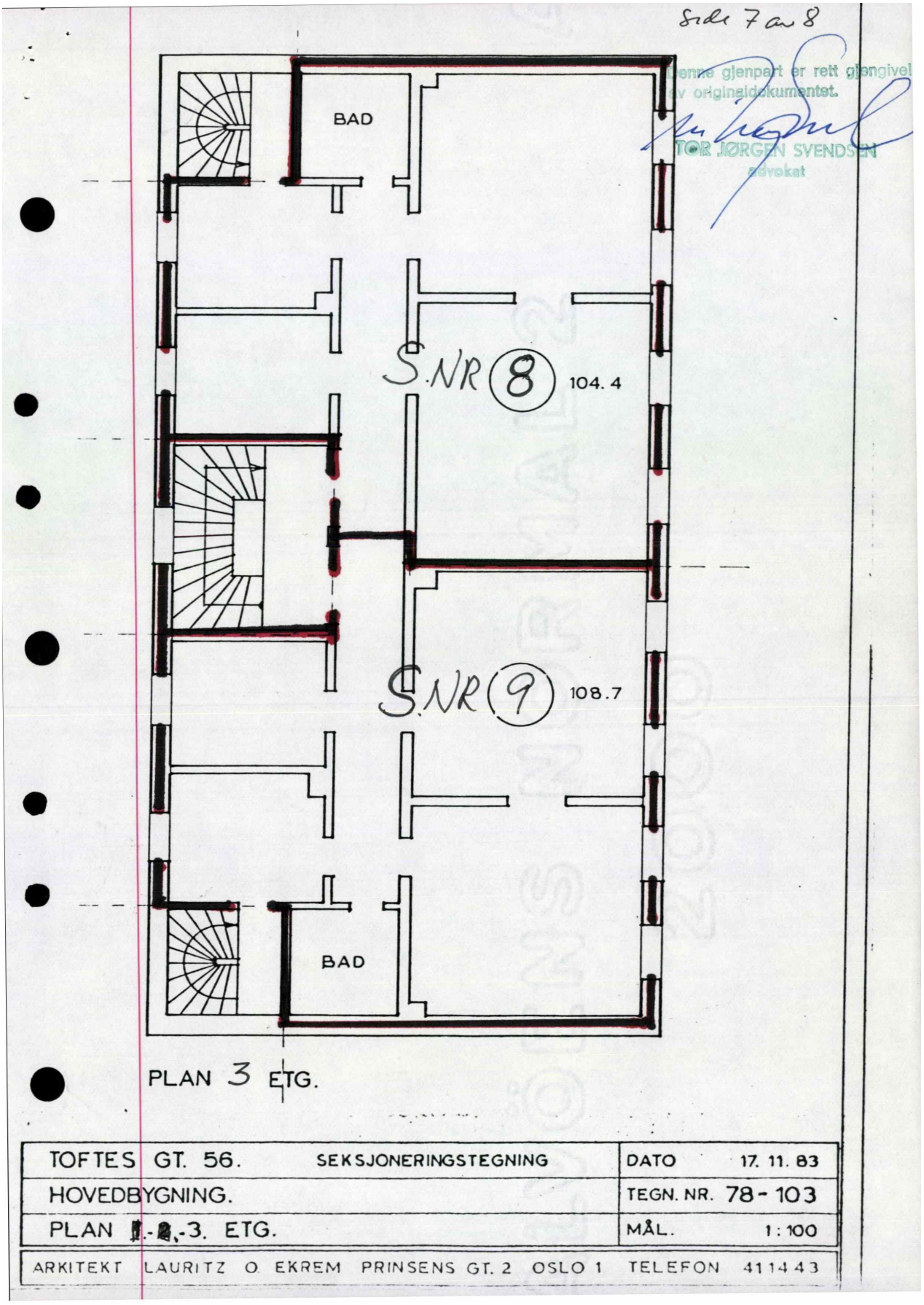


TOFTES GT. 56.	SEKSJONERINGSTEGNING	DATO 17. 11. 83
HOVEDBYGNING.		TEGN. NR. 78 - 103
PLAN [redacted]. - 2. - [redacted]. ETG.		MÅL. 1 : 100

ARKITEKT LAURITZ O. EKREM PRINSENS GT. 2 OSLO 1 TELEFON 411443

Side 7 av 8

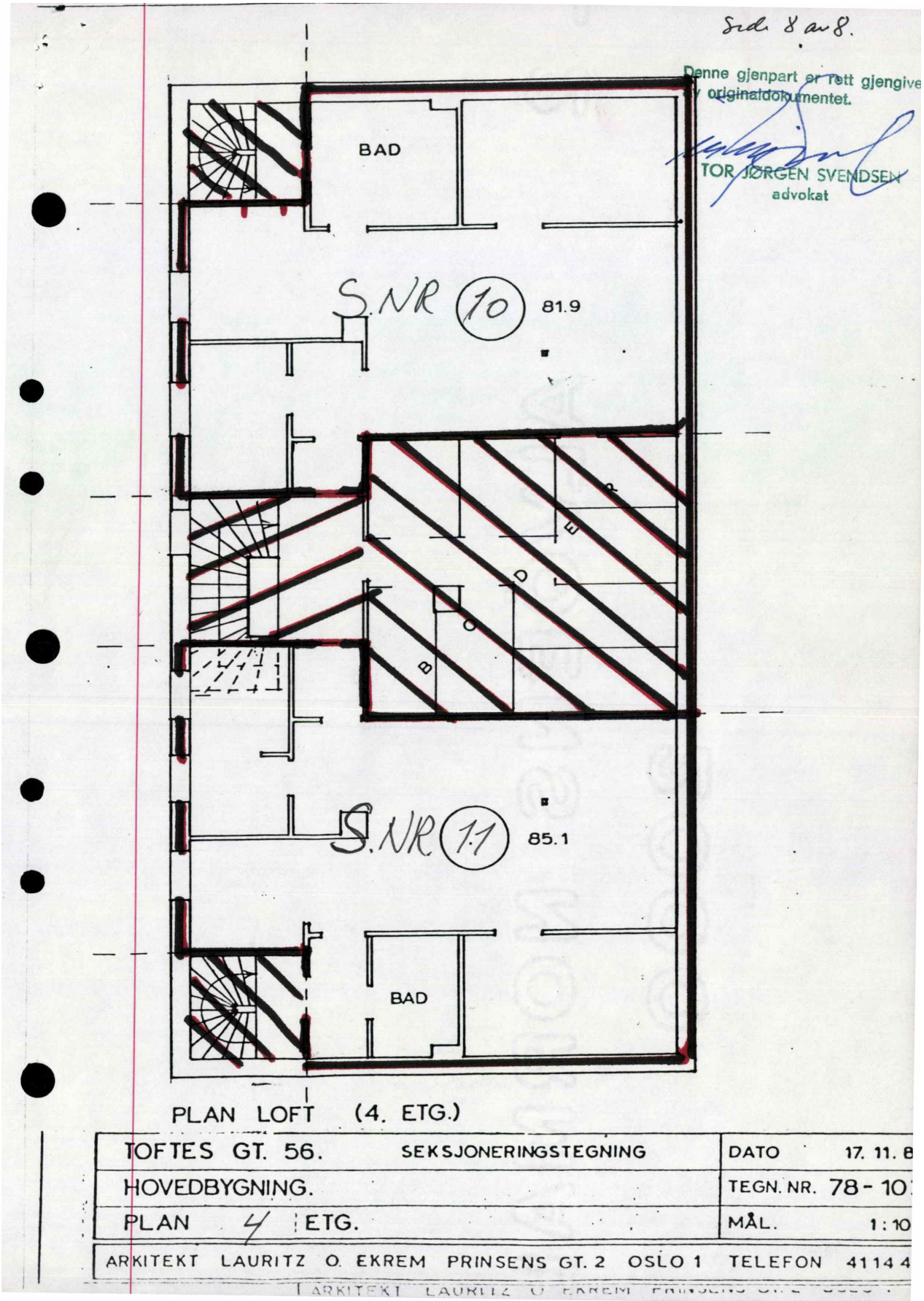
Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat



TOFTES GT. 56.	SEKSJONERINGSTEGNING	DATO 17. 11. 83
HOVEDBYGNING.		TEGN. NR. 78 - 103
PLAN 1.-2.-3. ETG.		MÅL. 1 : 100
ARKITEKT LAURITZ O. EKREM PRINSENS GT. 2 OSLO 1 TELEFON 411443		

Side 8 av 8.

Denne gjenpart er tro mot gjengive
av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat



PLAN LOFT (4. ETG.)

TOFTES GT. 56.	SEKSJONERINGSTEGNING	DATO 17. 11. 8
HOVEDBYGNING.		TEGN. NR. 78 - 10
PLAN 4 ETG.		MÅL. 1 : 10

ARKITEKT LAURITZ O. EKREM PRINSENS GT. 2 OSLO 1 TELEFON 41144

Rett kopi bevitnes
Certified Copy
16.05.2006

FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ, OSLO KOMMUNE

Fastsatt ved kongelig resolusjon av 28. april 2006 med hjemmel i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner §§ 15 og 20, jf. §§ 15a-18 og § 21. Fremmet av Miljøverndepartementet.

TINGLYST
DAGBOKNR: 248875
24 MAI 2006
STATENS KARTVERK

DEL 1. OMFANG OG FORMÅL

§ 1 Avgrensing

Det fredete området omfatter helt eller delvis eiendommer og bruksrettigheter innenfor følgende gårds- og bruksnummer og de offentlige arealene mellom dem (herunder gategrunn) i Oslo kommune: 227/406-410, 228/3-8, 228/16-18, 228/48-50, 228/73, 228/75, 228/78, 228/80, 228/82, 228/84, 228/86, 228/93-94, 228/96, 228/98, 228/101, 228/150-164, 228/166, 228/221-223, 228/258-263, 228/292-297, 228/299-306, 228/308-313, 228/337, 228/339, 228/341, 228/343-358, 228/403, 228/405, 228/407-408, 228/410-411, 228/457-458, 228/460, 228/464-467, 228/469-475, 228/477, 228/531-538, 228/541, 228/544, 228/546, 228/591, 228/594, 228/596, 228/598. For adresseliste med bygningsnummer, se vedlegg 2.

På 14 av disse eiendommene er trapperommene fredet etter kulturminneloven § 15: 228/156, 228/159, 228/160, 228/259, 228/262, 228/293, 228/303, 228/313, 228/344, 228/355, 228/357, 228/410, 228/469, 228/591. Eiendommene 228/293 og 228/357 omfatter 2 bygninger, der trapperommene i begge bygningene er fredet. På eiendommene 228/262 og 228/469 fredes både front- og baktrapper. I baktrappen på eiendommen 228/262 unntas 1. etasje i trapperommet fra fredningen.

Doknr: 248875 Tinglyst: 24.05.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kulturmiljøet dekker et areal på om lag 116 daa.

Grensene for fredningsområdet går fram av vedlagt kart datert Miljøverndepartementet april 2006.

De nøyaktige grensene skal merkes i området etter nærmere retningslinjer fra forvaltningsmyndigheten. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Fredningsforskriften og kartet oppbevares i Oslo kommune hos Byantikvaren, Plan- og bygningsetaten og bydelskontoret for bydel 2 Grünerløkka, hos Riksantikvaren og i Miljøverndepartementet.

Fredningen etter kulturminneloven § 20 omfatter:
Alle utvendige arealer og eksteriøret til alle byggverk, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner innenfor kartavgrensningen, herunder portrom, gårdsrom, faste konstruksjoner i terrenget som murer, gjerder, trapper o.l., gategrunn med gateløp, faste dekker og belegg, og parker og annen grønnstruktur. Opplistingen er ikke fullstendig.

Fredningen etter kulturminneloven § 15 omfatter:
Trapperommene og deres interiør, det vil si trappeløp, dører, vinduer og alle overflater.

§ 2 Formål

Hovedformålet med fredningen av Birkelunden kulturmiljø er å sikre og bevare et bymiljø fra annen halvdel av 1800-tallet av nasjonal interesse når det gjelder byplanhistorie, kulturhistorie og arkitektur. Birkelunden kulturmiljø utgjør et viktig vitenskapelig kildemateriale for kunnskap og forskning innenfor 1800-tallets byplanlegging og murgårdsarkitektur. Miljøet skal bevares som en historisk referanse, og bidra til å formidle forståelse om denne viktige tidsepoken og dens fysiske uttrykk til nålevende og framtidige generasjoner.

Fredningen skal sikre at helheten og sammenhengen i området bevares. De byplanhistoriske, kulturhistoriske og arkitektoniske verdiene knyttet til området som helhet, til de enkelte kulturminnene og til de historiske, funksjonelle og visuelle sammenhengene mellom dem, skal ivaretas. Fredningen skal i første rekke sikre miljøet gjennom å bevare det opprinnelige.

Fredningen skal sikre områdets bystruktur, som består av et rutenett med murgårdskvartaler og hovedsakelig likeverdige gateløp med parken Birkelunden i sentrum, flankert av Grünerløkka skole og Paulus kirke, slik strukturen framstår i overensstemmelse med den opprinnelige byplanen for området. Fredningen skal også sikre strukturen innenfor de enkelte kvartalene, herunder bakgårdsbygninger, og så langt som mulig fysiske spor etter opprinnelige eller eldre eiendomsgrenser.

Fredningen skal sikre de opprinnelige og eldre bygningenes utvendige arkitektur, materialbruk og detaljering gjennom bevaring av eksteriøret. Den skal videre sikre den opprinnelige eller eldre detaljeringen i de offentlige uterommene, og så langt det er mulig i de private uterommene. Bygningseksteriør og uteromsdetaljer fra tiden etter 1945 skal sikres i den grad det er nødvendig av hensyn til kulturmiljøet som helhet.

Formålet med fredningen av trapperommene er å sikre interiøret i et utvalg av de best bevarte trappeoppgangene i murgårdene fra 1800-tallet. Fredningen skal sikre trapperommenes opprinnelige eller eldre utforming og materialbruk.

Fredningen skal ikke være til hinder for at Birkelunden kulturmiljø skal kunne opprettholdes og videreføres som et levedyktig bymessig boområde med boliger, handel og annen næringsvirksomhet i samme skala som før.

§ 3 Klassifisering av kulturmiljøet

Bebyggelsen i de 15 kvartalene innenfor fredningsområdet varierer med hensyn til verneverdier og hva som kan aksepteres av endringer og nye tiltak. Bygårdene er derfor delt inn i 3 klasser etter graden av opprinnelighet: Klasse A, B og C.

Klasse A: 1800-tallsbygninger som er meget godt bevart og har få endringer i eksteriøret.
Klasse B: 1800-tallsbygninger som spenner fra å være godt bevart med begrensete endringer i eksteriøret til å ha gjennomgått større endringer i eksteriøret.
Klasse C: Bygninger oppført etter 1945.

Vedlegg 1 gir nærmere beskrivelse av og utfyllende retningslinjer for behandling av søknadspliktige tiltak i bygårdene.

Fredningen omfatter for øvrig gårdsromsbygninger og de offentlige bygningene Paulus kirke, Grünerløkka skole og parkpaviljongen.

§ 4 Skjøtselsplan

Det skal utarbeides en skjøtselsplan for de offentlige arealene innenfor Birkelunden kulturmiljø. Skjøtselsplanen skal gi utfyllende retningslinjer for forvaltning av fredningsbestemmelsene for de offentlige arealene. Planen skal godkjennes av Riksantikvaren.

I områder fredet etter kulturminneloven § 20 kan forvaltningsmyndigheten selv gjennomføre vedlikeholds- og skjøtselstiltak som er nødvendige av hensyn til formålet med fredningen, jf. kulturminneloven § 21.

§ 5 Fredningsstatus for automatisk fredete kulturminner

Fredningen innebærer ingen endring i fredningsstatus for eventuelle automatisk fredete kulturminner i området, jf. kulturminneloven kap. II.

DEL 2. FREDNINGSBESTEMMELSER FOR KULTURMILJØET FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 20

§ 6 Generelt

I det fredete området må det ikke uten særskilt tillatelse, jf. forskriften §§ 7 nr. 3, 8 nr. 3 og
9 nr. 3, iverksettes tiltak, virksomhet eller ferdsel som er egnet til å skade eller skjemme kulturmiljøet eller på annen måte er i strid med formålet med fredningen eller prinsipper nedfelt i skjøtselsplanen.

§ 7 Bygninger

1 Vern av bygninger

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

a) Rive eller fjerne bygninger eller deler av bygningenes eksteriør.

b) Iverksette tiltak, inngrep eller virksomhet som kan endre eksteriøret på bygningene. Med endring forstås også nytt materialvalg på bygninger, som for eksempel skifte av malingstype, farge, panel eller takstein.

c) Foreta andre inngrep i bygningene som kan motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold av bygningene.

b) Tiltak i eksteriøret på bygninger i klasse C dersom arbeidene ikke er søknads- eller meldepliktige etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

c) Drift av eksisterende næringsvirksomhet og etablering av ny næringsvirksomhet som ikke medfører inngrep i bygningens eksteriør.

d) Tiltak og ferdsel i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av bygningenes eksteriør til en dokumentert tidligere tilstand og i samsvar med tradisjonelle metoder og materialbruk.

b) Mindre tiltak i eksteriøret til bygninger som er klassifisert i kategori A og B, så fremt tiltakene ikke vil endre eksteriøret eller kulturmiljøet for øvrig i vesentlig grad, jf. vedlegg 1.

c) Tiltak i eksteriøret til bygninger som er klassifisert i kategori C og som går lenger enn tiltak omtalt under nr. 2 bokstav b), så fremt det ikke vil medføre vesentlige endringer i kulturmiljøet, jf. vedlegg 1.

d) Mindre tiltak i eksteriøret til øvrige bygninger, så fremt tiltakene ikke vil endre eksteriøret eller kulturmiljøet for øvrig i vesentlig grad.

e) Riving eller fjerning av nyere bygningsmessige tilføyelser eller nyere, mindre bygninger som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som del av kulturmiljøet eller i seg selv.

f) Oppføring av nye bygninger på tomter som opprinnelig har vært bebygd. Det er en forutsetning at den opprinnelige strukturen videreføres med hensyn til bebyggelsesmønster og volum. Nybygget må harmonere med eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

g) Oppføring av nye, mindre bygninger i bakgårdene. Det er en forutsetning at den opprinnelige strukturen videreføres med hensyn til bebyggelsesmønster og volum. Nybygg må harmonere med eksisterende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

Opplistingen er ikke fullstendig.

§ 8 Private uterom

Med private uterom menes alle privateide uterom, herunder bakgårdene, portrommene og de to forhagene mot Paulus plass.

1 Vern av private uterom

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

a) Bygge igjen uterommene eller deler av dem.

b) Rive eller fjerne opprinnelige eller eldre faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner som for eksempel skur, letak, trapper, eldre gjerder og murer. Det samme gjelder for opprinnelig eller eldre vegetasjon, grøntanlegg og hager, og for opprinnelige eller eldre faste dekker og belegg.

c) Oppføre nye faste byggverk, konstruksjoner, anlegg og installasjoner, eller etablere nye grøntanlegg.

d) Fjerne fysiske spor etter opprinnelige eller eldre eiendomsgrenser, eksempelvis forstøtningsmurer, gjerdefundamenter og liknende.

e) Foreta andre fysiske inngrep i uterommene som kan motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold og skjøtsel av uterommene, herunder av vegetasjon, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner.

b) Nødvendig fornyelse av busker og trær, og etablering av ny vegetasjon i eksisterende grøntanlegg. Utskifting av opprinnelig eller eldre busk- og trevegetasjon skal så langt det er mulig skje med planter av samme slag.

c) Etablering av mindre anlegg for lek og opphold og mindre tekniske installasjoner som sykkelstativ og lave lyktestolper.

d) Vanlig vedlikehold og reparasjon av infrastruktur knyttet til VVS, elektrisitet eller telekommunikasjon i samsvar med gjeldende regelverk. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

e) Graving i grunnen i forbindelse med vanlig vedlikehold og reparasjon av installasjoner i forbindelse med samferdsel, VVS, elektrisitet, telekommunikasjon og liknende. Det eksisterende dekket og eventuelle rester etter eldre dekke under det eksisterende må etableres på nytt etter inngrepet. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

f) Oppsetting av midlertidige, løse installasjoner som ikke medfører inngrep i uterommene i forbindelse med større eller mindre tidsbegrensete arrangementer.

g) Gjennomføring av tiltak og ferdsel i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd, og som er forenlige med formålet med fredningen, jf. § 2.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av uterommene, herunder grøntanlegg, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, dersom dette kan skje på et sikkert dokumentert grunnlag.

b) Riving eller fjerning av nyere tilføyelser som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som en del av kulturmiljøet.

c) Oppføring av mindre, faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner som sykkeloverdekninger, levegger, gjerder, trapper og murer.

d) Etablering av nye, mindre grøntanlegg eller etablering av hageanlegg.

e) Andre mindre inngrep i uterommene, eksempelvis i grøntanlegg, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner.

f) Vitenskapelige undersøkelser og forskning.

Opplistingen er ikke fullstendig.

§ 9 Offentlige uterom

Til offentlige uterom regnes alle offentlig eide uterom, det vil blant annet si all gategrunn, parken Birkelunden, Paulus plass og skolegården rundt Grünerløkka skole.

1 Vern av offentlige uterom

Ut over de tiltakene som kan tillates etter nr. 3, er det ikke tillatt å:

a) Bygge igjen uterommene eller deler av dem.

b) Rive eller fjerne faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, grøntanlegg eller faste dekker og belegg.

c) Oppføre nye, faste konstruksjoner, anlegg eller installasjoner av varig eller midlertidig karakter, eller etablere ny vegetasjon som hageanlegg, busker og trær som ikke inngår i skjøtselsplanen for Birkelunden kulturmiljø.

d) Endre bredden eller plasseringen av gateløp, endre plasseringen av gangveier og stier eller i særlig grad endre bredden på dem.

e) Foreta andre fysiske inngrep i uterommene som kan motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold og skjøtsel av uterommene, herunder av vegetasjon, faste dekker, belegg og plener, konstruksjoner, anlegg og installasjoner.

b) Etablering av ny vegetasjon i henhold til skjøtselsplanen for Birkelunden kulturmiljø.

c) Vanlig vedlikehold og reparasjon av traseer og installasjoner knyttet til samferdsel og offentlig kommunikasjon som buss, trikk og liknende. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

d) Vanlig vedlikehold og reparasjon av infrastruktur knyttet til VVS, elektrisitet eller telekommunikasjon i samsvar med gjeldende regelverk. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

e) Graving i grunnen i forbindelse med vanlig vedlikehold og reparasjon av installasjoner i forbindelse med samferdsel, VVS, elektrisitet, telekommunikasjon og liknende. Det eksisterende dekket og eventuelle rester etter eldre dekke under det eksisterende må etableres på nytt etter inngrepet. Forvaltningsmyndigheten skal om mulig varsles før arbeidet starter.

f) Oppsetting av midlertidige, løse installasjoner som ikke medfører inngrep i uterommene i forbindelse med større eller mindre tidsbegrensete arrangementer.

g) Ferdsel i forbindelse med militær operativ virksomhet og tiltak i forbindelse med ambulanse-, rednings-, politi-, brannvern-, oppsyns-, vedlikeholds- og skjøtselsvirksomhet.

3 Dispensasjon

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet, jf. kulturminneloven § 20 tredje ledd, og som er forenlig med formålet med fredningen, jf. § 2.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av uterommene, herunder eksempelvis grøntanlegg, faste dekker/ belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner, dersom dette kan skje på et sikkert dokumentert grunnlag.

b) Riving og fjerning av nyere tilføyelser som ikke har arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi som del av kulturmiljøet.

c) Oppføring av mindre, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner av varig eller midlertidig karakter, som leskur, holdeplasser, lyktestolper, trapper og murer.

d) Oppføring av løse konstruksjoner, anlegg og installasjoner av varig karakter.

e) Endring av forholdet mellom kjørebane og fortau i gateløpene.

f) Andre, mindre inngrep i uterommene, eksempelvis i grøntanleggene, faste dekker og belegg, faste konstruksjoner, anlegg og installasjoner i uterommene.

g) Vitenskapelige undersøkelser og forskning.

Opplistingen er ikke fullstendig.

§ 10 Skilt og reklame

Skilt- og reklameinnretninger skal harmonere med kulturmiljøet og bygningene med hensyn til utforming, materialvalg, størrelse og plassering, jf. reglene om skilt- og reklameinnretninger i plan- og bygningsloven.

DEL 3. FREDNINGSBESTEMMELSER FOR TRAPPEROM FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 15

§ 11 Trapperom fredet etter kml § 15

Denne bestemmelsen gjelder bare for trapperommene på eiendommene avmerket på kart og opplistet i § 1 annet ledd.

1 Vern av trapperommene

I trapperommene fredet etter § 15 må det ikke uten særskilt tillatelse fra forvaltningsmyndigheten iverksettes tiltak eller inngrep som kan endre eller innvirke på trapperommenes kulturhistoriske eller arkitektoniske verdier, på opprinnelige eller eldre overflater og detaljer eller på annen måte motvirke formålet med fredningen.

2 Bestemmelsene i nr. 1 er ikke til hinder for

a) Vanlig vedlikehold i trapperommene.

3 Dispensasjon
Forvaltningsmyndigheten kan i særlige tilfeller gi tillatelse til tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i de fredete trapperommene, jf. kulturminneloven § 15a.

Slike tiltak kan blant annet være:

a) Tilbakeføring av hele eller deler av trapperommene der det er foretatt endringer i senere tid, dersom disse kan gjennomføres på et sikkert, dokumentert grunnlag og i tråd med tradisjonelle metoder og materialbruk.

b) Istandsetting og mindre, fysiske inngrep.

c) Nødvendige sikkerhetstiltak mot brann, innbrudd og liknende.

Opplistingen er ikke fullstendig.

DEL 4. FORVALTENDE MYNDIGHET, IVERKSETTING M.M.

§ 12 Myndighet

Forvaltningsmyndigheten etter denne forskriften er lagt til Riksantikvaren eller den Riksantikvaren gir fullmakt.

Forvaltningsmyndigheten for Paulus kirke er lagt til Riksantikvaren.

Forvaltningsmyndigheten for skjøtselsplanen er lagt til Riksantikvaren.

§ 13 Brudd på bestemmelsene

Den som forsettlig eller uaktsomt overtrer disse bestemmelsene eller medvirker til dette, straffes med bøter eller fengsel som nevnt i kulturminneloven § 27.

§ 14 Endringer av forskriften

Departementet kan vedta mindre vesentlige endringer av forskriften og gi utfyllende bestemmelser om gjennomføringen av forskriften.

§ 15 Iverksetting

Denne forskriften trer i kraft straks.

FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ, OSLO KOMMUNE

VEDLEGG 1

BEHANDLING AV SØKNADSPLIKTIGE TILTAK I BYGÅRDENE, JF. FORSKRIFTEN DEL 2 § 7 NR. 3 DISPENSASJON

Innledning
Dette vedlegget inneholder rammer for behandling av dispensasjonssøknader som kan falle inn under fredningsforskriften (del 2 § 7 nr. 3 Dispensasjon, bokstav b og c). Rammene omhandler en del av de mest vanlige byggesakene i bygårdene, og er ikke uttømmende med hensyn til alle typer tiltak som det kan gis tillatelse til.

Klassifisering av bygårdene
I følge forskriften del 1 § 3 er bygårdene delt inn i tre klasser etter graden av opprinnelighet, klasse A, B og C. Denne klassifiseringen vil utgjøre grunnlaget for behandlingen av dispensasjonssøknader. Nedenfor følger en nærmere beskrivelse av de tre klassene.

KLASSE A:
1800-tallsbygninger som er meget godt bevart og har få endringer i eksteriøret. Opprinnelig utførelse med materialbruk, takflater, stukkatur, vinduer, dører, portblad m.m. er i hovedsak intakt. Bygningene har høy arkitektonisk og/eller kulturhistorisk egenverdi. De er svært viktige som kunnskapskilde for bebyggelsens originale utførelse og som referanser ved istandsetting og vedlikehold av den øvrige bygningsmassen.

KLASSE B:
1800-tallsbygninger som spenner fra å være godt bevart med begrensete endringer i eksteriøret til å ha gjennomgått større endringer i eksteriøret før fredningsprosessen ble igangsatt. Opprinnelig utførelse med materialbruk, stukkatur, vindusåpninger, dører og portblad kan i hovedsak være intakt, eller slike bygningselementer kan være sterkt forandret eller fjernet. Bygningene kan være med eller uten loftsutbygginger eller andre bygningsmessige tillegg. Felles for bygninger i klasse B er at de utgjør hovedmengden av 1800-tallsbygningene innenfor kulturmiljøet, og har derfor en høy verdi som del av det helhetlige miljøet, selv om egenverdien som kulturminner varierer.

KLASSE C:
Bygninger oppført etter 1945. De fleste bygningene er tilfredsstillende og til dels gode eksempler på innfyllinger som harmonerer med eksisterende hovedstruktur og bygningsstruktur. Noen av bygningene har også gode arkitektoniske kvaliteter i seg selv. Bygningene har mindre verdi som kulturminner med utgangspunkt i fredningens formål om bevaring av 1800-tallets murgårdsbebyggelse og -struktur, men har miljøverdi som en del av helheten og hovedstrukturen.

1 LOFTSUTBYGGING

a) Vinduer i takflaten

Klasse A: Begrenset bruk av vinduer i takflaten, fortrinnsvis mot bakgården, kan tillates.

Klasse B og C: Vinduer i takflaten kan tillates.

For klasse A, B og C:
Det er en forutsetning at inngrepene i takflaten har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen for øvrig.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og/eller har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en forutsetning at eventuelle hull i takflaten harmonerer med strukturen og rytmen i veggfasaden. Unntak fra dette kan i særlige tilfeller tillates dersom kravet eksempelvis kommer i konflikt med bygningens takkonstruksjon. Takvinduene må være enkle og ha en begrenset størrelse som er klart mindre enn størrelsen på vinduene i veggflaten.

Løsninger ut over dette kan i enkelte tilfeller vurderes for bygninger i klasse C dersom de har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

b) Takløft og arker

Mot gatefasaden

Klasse A og B: Takløft og arker tillates ikke.

Klasse C: Takløft og arker kan tillates. Det er en forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig eller strider mot formålet med fredningen. Det er videre en forutsetning at inngrepene i takflaten har en god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med resten av bygningen.

Mot bakgården

Klasse A: Takløft og arker tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot en bakgård som for øvrig er mye endret, kan takløft og arker tillates.

Klasse C: Takløft og arker kan tillates. Det er forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig eller strider mot formålet med fredningen.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at påbyggene har en god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for

øvrig.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og/eller har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en klar forutsetning at eventuelle takløft/arker forholder seg til strukturen og rytmen i veggfasaden. Unntak fra dette kan i særlige tilfeller tillates dersom kravet eksempelvis kommer i konflikt med bygningens takkonstruksjon.

Takløftene/arkene må være enkle og ha begrenset størrelse. De må ikke bryte eksisterende gesims eller stikke utenfor vegglivet. Elementene skal plasseres i samme avstand fra gesimsen. Løsninger ut over dette kan tillates på bygninger i klasse C dersom løsningene har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

c) Takterrasser

Det vil bli praktisert en restriktiv holdning til takterrasser innenfor fredningsområdet på grunn av de arkitektoniske og tekniske utfordringene slike terrasser medfører. Erfaringer har vist at nye takterrasser på eldre murgårder ofte kan føre til store skader på bygningen.

Mot gatefasade

Takterrasser tillates ikke.

Mot gårdsrom

Klasse A: Takterrasser tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot en bakgård som for øvrig er mye endret, kan takterrasser tillates.

Klasse C: Takterrasser kan tillates. Det er forutsetning at inngrepene ikke medfører vesentlige endringer i kulturmiljøet for øvrig.

For klasse B:
Eventuelle takterrasser skal ligge inne i takflaten. De skal være små og enkle og ikke bryte eksisterende gesims eller stikke utenfor vegglivet. Eventuelle unntak fra dette kan vurderes dersom inngrepet har klare arkitektoniske kvaliteter som vil være til berikelse for bygningen og gårdsrommet for øvrig.

Dersom takflaten på den aktuelle gården er godt synlig fra bakkenivå og har en klar visuell sammenheng med veggflaten, er det en forutsetning at eventuelle hull i takflaten forholder seg til strukturen og rytmen i veggfasaden.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at takterrassene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for øvrig. Utbygger må gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt og at disse sikrer at takterrassen ikke vil medføre framtidige skader på bygningen.

2 BALKONGER

Mot gatefasaden

Balkonger tillates ikke.

Mot bakgård

Klasse A: Balkonger tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen vender mot en bakgård som er mye endret, kan balkonger tillates.

Klasse C: Balkonger kan tillates.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at balkongene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og gårdsrommet for øvrig. Det gis ikke tillatelse til å lage nye åpninger i bygningen, bare til å utvide eksisterende vindusåpninger. Utbygger må gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt, og at disse sikrer at balkongene ikke vil medføre framtidige skader på bygningen.

3 HEIS

Heis skal fortrinnsvis innpasses inne i bygningene.

Mot gatefasaden

Utvendig heis tillates ikke.

Mot bakgården

Klasse A: Utvendig heis tillates ikke.

Klasse B: Dersom bygningen har en endret bakgårdsfasade og vender mot gårdsrom som for øvrig er mye endret kan utvendig heis tillates.

Klasse C: Dersom bygningen vender mot gårdsrom som er endret kan utvendig heis tillates.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at inngrepene har gode arkitektoniske og tekniske løsninger som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og

gårdsrommet for øvrig. Det er videre en forutsetning at utbygger kan gjøre rede for de tekniske løsningene som er valgt og at disse sikrer at inngrepet ikke medfører framtidige skader på bygningen.

4 OMGJØRING AV LOKALER I 1. ETASJE FRA BOLIG TIL NÆRINGSFORMÅL ELLER OMVENDT

Klasse A: Funksjonsendringer som medfører endringer i eksteriøret, tillates ikke. Unntatt fra dette er eventuelle dokumenterte tilbakeføringer i eksteriøret, jf. forskriften (del 2 § 7 nr. 3, annet ledd bokstav a).

Klasse B: Funksjonsendringer som medfører mindre vesentlige inngrep i eksteriøret kan tillates. Nye vindus- eller døråpninger tillates fortrinnsvis som utvidelser eller innskrenkninger av allerede eksisterende åpninger, og bør ha samme format og karakter som andre opprinnelige/eksisterende åpninger i bygningen. Spor i eksteriøret etter gamle åpninger, som trapper, omramminger, trekninger osv. skal bevares så langt det er mulig.

Klasse C: Funksjonsendringer som medfører inngrep i eksteriøret kan tillates.

For klasse B og C:
Det er en forutsetning at inngrepene har gode arkitektoniske og tekniske kvaliteter som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig.

5 ANDRE PÅ- ELLER TILBYGG

Mot gatefasaden

Tillates ikke.

Mot bakgården

På- eller tilbygg ut over det som er nevnt ovenfor, tillates i prinsippet ikke. Det kan unntaksvis gis tillatelse til andre typer på- eller tilbygg for bygninger i klasse B og C dersom påbyggene ikke bidrar til å forandre bygningens hovedform eller fasade i vesentlig grad og er forenlig med formålet med fredningen. På-/tilbyggene må ha god arkitektonisk og teknisk kvalitet som harmonerer med bygningen, tilstøtende bebyggelse og kulturmiljøet for øvrig. Tiltakshaver må kunne godtgjøre at et eventuelt på-/tilbygg har avgjørende betydning for bruken av bygningen.

FORSKRIFT OM FREDNING AV BIRKELUNDEN KULTURMILJØ, OSLO KOMMUNE

VEDLEGG 2

EIENDOMMER FREDET ETTER KULTURMINNELOVEN § 20
Adresser, gårds- og bruksnummer, bygningsnummer og klassifisering

Bygninger merket med grått har trapperom fredet etter kulturminneloven § 15

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Bjerkelundgata 1	228/3	80568320 81342164	B -
Bjerkelundgata 2	228/4	80568339	B
Bjerkelundgata 3	228/5	80848978	C
Bjerkelundgata 4	228/6	80568363	B
Bjerkelundgata 5	228/7	80568371	B
Bjerkelundgata 6	228/8	80568398	B
Falsens gate 16 a, b	228/16	80568517	B
Falsens gate 20 a, b	228/17	80568525	B
Falsens gate 22 a, b	228/18	80568533 81362181	B -
Fred. Haslunds gate 2 a, b	228/48	80569327 81362203	B -
Fred. Haslunds gate 4	228/49	80569343 80569351	B B
Fred. Haslunds gate 6	228/50	80569378	B
Helgesens gate 10	228/73	80569734	B
Helgesens gate 12, 14	228/75	80569777 80569785 80569815 80569823	B B B -
Helgesens gate 16 a, b	228/78	80569831 81342237	B -
Helgesens gate 18	228/80	80569866	B
Helgesens gate 20	228/82	80569882	B
Helgesens gate 22 a, b	228/84	80569912 81342172	B -
Helgesens gate 24 a, b	228/86	80569947 81342180	B -
Hesselbergs gate 3 a, b	228/93	80570066	B
Hesselbergs gate 5	228/94	80570082 80570090	B -
Hesselbergs gate 7 a,b	228/96	80570120	B
Hesselbergs gate 9 og 13	228/98	80570163 80754191	B B
Hesselbergs gate 15 a, b	228/101	80570236 81365164	B -

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Markveien 1 a, b, c	228/150	80571224 81342687	B -
Markveien 2	228/151	80571232	B
Markveien 3	228/152	80571240 81342695	B -
Markveien 4	228/153	80571267 81342733	B -
Markveien 5	228/154	80571283 81342725	B -
Markveien 6	228/155	80571305	B
Markveien 7	228/156	80571313	B
Markveien 9	228/157	80571321	B
Markveien 11 a, b	228/158	80571348	B
Markveien 12 a, b	228/159	80571372	B
Markveien 13 og 15	228/160	80571380 80571399 80655959	A - -
Markveien 14	228/161	80571402	B
Markveien 16 a, b	228/162	80571410	A
Markveien 18	228/163	80571429	B
Markveien 20	228/164	80571445	B
Markveien 22 a, b	228/166	80571488 80571496	B B
Nissens gate 1	228/221	80572603	B
Nissens gate 3	228/222	80572611	A
Nissens gate 5	228/223	80572638	B
Paulus plass 1	228/258	80573138	B
Paulus plass 2 a, b	228/259	80573146	A
Paulus plass 3 a, b, c	228/260	80573154	B
Paulus plass 4 a, b	228/261	80573170	A
Paulus plass 5 a, b	228/262	80573189	B
Paulus plass 6 a, b, c	228/263	80573197	B
Schleppegrells gate 1	228/292	80573707	B
Schleppegrells gate 2 a, b	228/293	80573723 80573731	B B
Schleppegrells gate 2c	228/294	80573758 81342814 81079005	B - -
Schleppegrells gate 3	228/295	80573766	B
Schleppegrells gate 5	228/297	80573804 80573812	B -
Schleppegrells gate 7	228/299	80573847 80573855	B B
Schleppegrells gate 8	228/300	80573863 80573871	B -
Schleppegrells gate 10 a, b	228/301	80573898 80573901 80573928 81342784	B - - -
Schleppegrells gate 11	228/302	80573936	B

17

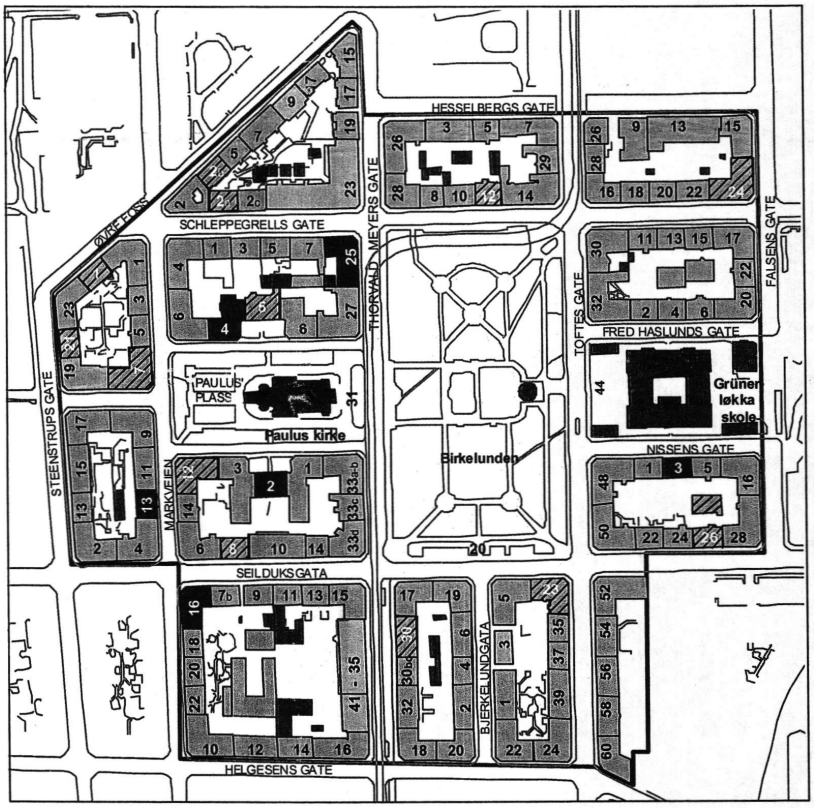
Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Schleppegrells gate 12	228/303	80573944 80573952	B -
Schleppegrells gate 13	228/304	80573960	B
Schleppegrells gate 14 a, b	228/305	80573979	B
Schleppegrells gate 15 a, b	228/306	80574010 80574002	B B
Schleppegrells gate 16 a, b	228/308	80574029	B
Schleppegrells gate 17 a, b	228/309	80574037	B
Schleppegrells gate 18	228/310	80574045 81365121 81719152	B - -
Schleppegrells gate 20	228/311	80574053 81365148	B -
Schleppegrells gate 22	228/312	80574088 81365156	B -
Schleppegrells gate 24	228/313	80574118	B
Seilduksgata 2 a, b	228/337	80574479	B
Seilduksgata 4	228/339	80574495	B
Seilduksgata 6 a, b, c	228/341	80574517	B
Seilduksgata 7b	228/343	80574541	B
Seilduksgata 8	228/344	80574576	B
Seilduksgata 9 a, b	228/345	80574584 80574606 80691327 80574592	B - - B
Seilduksgata 10 a, b	228/346	80574614	B
Seilduksgata 11	228/347	80574622 80574630 80574649 80574657	B - - -
Seilduksgata 13 a, b	228/348	80574665	B
Seilduksgata 14	228/349	80574673	B
Seilduksgata 15 a, b	228/350	80574681	B
Seilduksgata 17	228/351	80574703	B
Seilduksgata 19 a, b	228/352	80574711 81342202	B -
Seilduksgata 20 - Birkelunden	228/353	81342776 80896530 80967691 81342210	- - - -
Seilduksgata 22	228/354	80574738	B
Seilduksgata 23 a, b	228/355	80574754	B
Seilduksgata 24	228/356	80574770	B
Seilduksgata 26 a, b	228/357	80574797 80574800	B B
Seilduksgata 28 a, b	228/358	80574819	B
Steenstrups gate 13	228/403	80575521	B
Steenstrups gate 15 a, b	228/405	80575564	B
Steenstrups gate 17	228/407	80575610	B
Steenstrups gate 19	228/408	80980655	C

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Steenstrups gate 21	228/410	80575637 81342679	B -
Steenstrups gate 23 a, b	228/411	80575653 81342717	B -
Thv. Meyers gate 15 a, b	228/457	80576447	B
Thv. Meyers gate 17 a, b, c	228/458	80576498 80576528 80576501	B B -
Thv. Meyers gate 19	228/460	80576544	B
Thv. Meyers gate 23 a, b, c	228/296	81052883 81342822 81342830 81342849 81342857 81696535	C - - - - -
Thv. Meyers gate 25 a, b	228/464	80576609 81342741	A -
Thv. Meyers gate 26 a, b, c	228/465	80576617 80576625	B -
Thv. Meyers gate 27 A, B	228/466	80576633 81342768	B -
Thv. Meyers gate 28 a, b	228/467	80576641 81342792	B -
Thv. Meyers gate 30	228/469	80576668 80576676	B -
Thv. Meyers gate 30 b, c	228/470	80576684 80576706	B -
Thv. Meyers gate 31 - Paulus kirke	228/471	80576714	-
Thv. Meyers gate 32 a, b	228/472	80576722	B
Thv. Meyers gate 33 a, b	228/473	80576749	B
Thv. Meyers gate 33 c	228/474	80576757	B
Thv. Meyers gate 33 d	228/475	80576765	B
Thv. Meyers gate 35 - 41	228/477	81217637 80576943 Mangler nr.	C C C
Toftes gate 26	228/531	80578105	B
Toftes gate 28	228/532	80578148	B
Toftes gate 29 a, b	228/533	80578156	B
Toftes gate 30	228/534	80578164 80578172	B -
Toftes gate 32	228/535	80578180	B
Toftes gate 35	228/536	80578199 81342199	B -
Toftes gate 37	228/537	80578202	B
Toftes gate 39	228/538	80578229 80578237	B -

19

Adresse / Eiendom	Gnr/Bnr	GAB-nr	Klassifisering
Toftes gate 44 - Grünerløkka skole	228/541	80578318 80578326 80955138 80955111 81365172	- - - - -
Toftes gate 48 a, b	228/544	80578393	B
Toftes gate 50 a, b	228/546	80578415	B
Toftes gate 52	227/406	80566875	B
Toftes gate 54 a, b	227/407	80566883 81365008	B -
Toftes gate 56	227/408	80566891 80566905 81364990	B - -
Toftes gate 58	227/409	80566913	B
Toftes gate 60	227/410	80566948	B
Øvrefoss 1	228/591	80579241 81342709	B -
Øvrefoss 5	228/594	80579306	B
Øvrefoss 7 a, b	228/596	80579322	B
Øvrefoss 9	228/598	81129029	C

Birkelunden kulturmiljø, Oslo



50 0 50 100 150 200 meter

N

Eiendommer med trapperom fredet etter kulturminneloven §15
Bygninger klasse A
Bygninger klasse B
Nye bygninger klasse C
Øvrige bygninger
Område fredet etter kulturminneloven §20

Kartdata: Oslo kommune
Kartproduksjon: Riksantikvaren

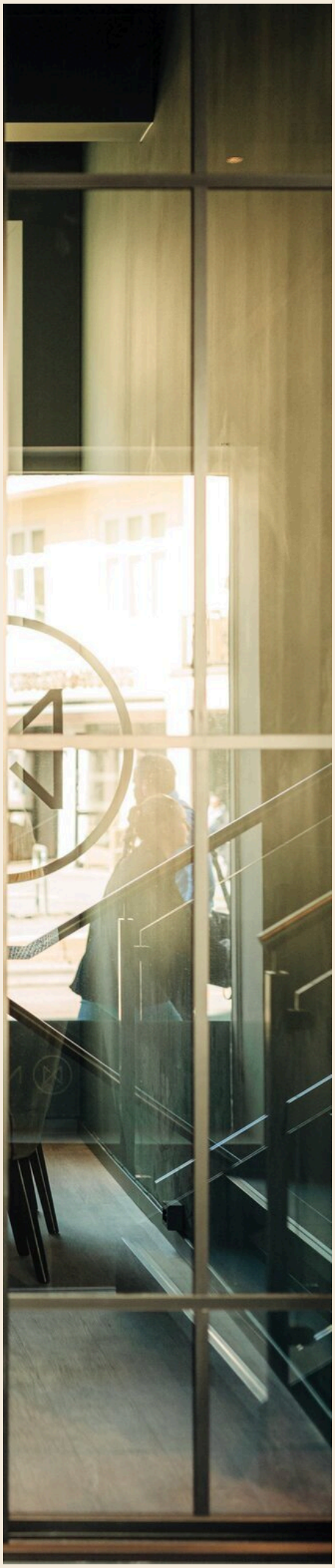
Miljøverndepartementet april 2006

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

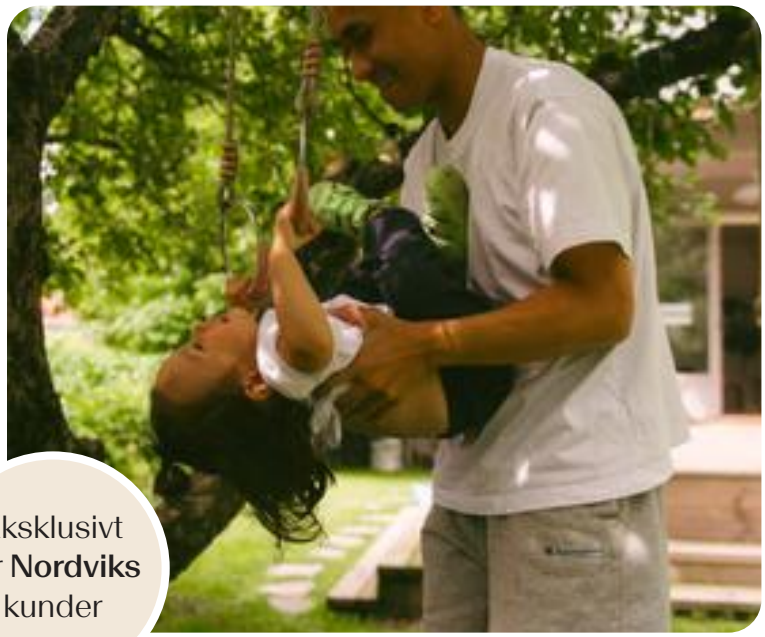


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0716/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Toftes gate 56A 0552 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 408, snr 4 (ideell andel 1/1) / Gnr 227, bnr 408, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tobias Due
Eiendomsmegler MNEF / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
t.due@nordvikbolig.no
900 56 220



Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
P33 Eiendomsmegling AS
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

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