NORDVIK

Toftes gate 61D

1 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Toftes gate 61D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Andre vedlegg
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.10.2026









Nøkkelinformasjon

Lys & attraktiv 2-roms selveierleilighet m/stor solrik balkong. HTH kjøkken fra 2026. Sentralt & idyllisk!

Prisantydning	**5 290 000,-**
Omkostninger	**133 640,-**
Totalpris	**5 436 556,-**
Fellesgjeld	**12 916,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 506,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner v/Malin Hveem har gleden av å presentere Toftes gate 61D.

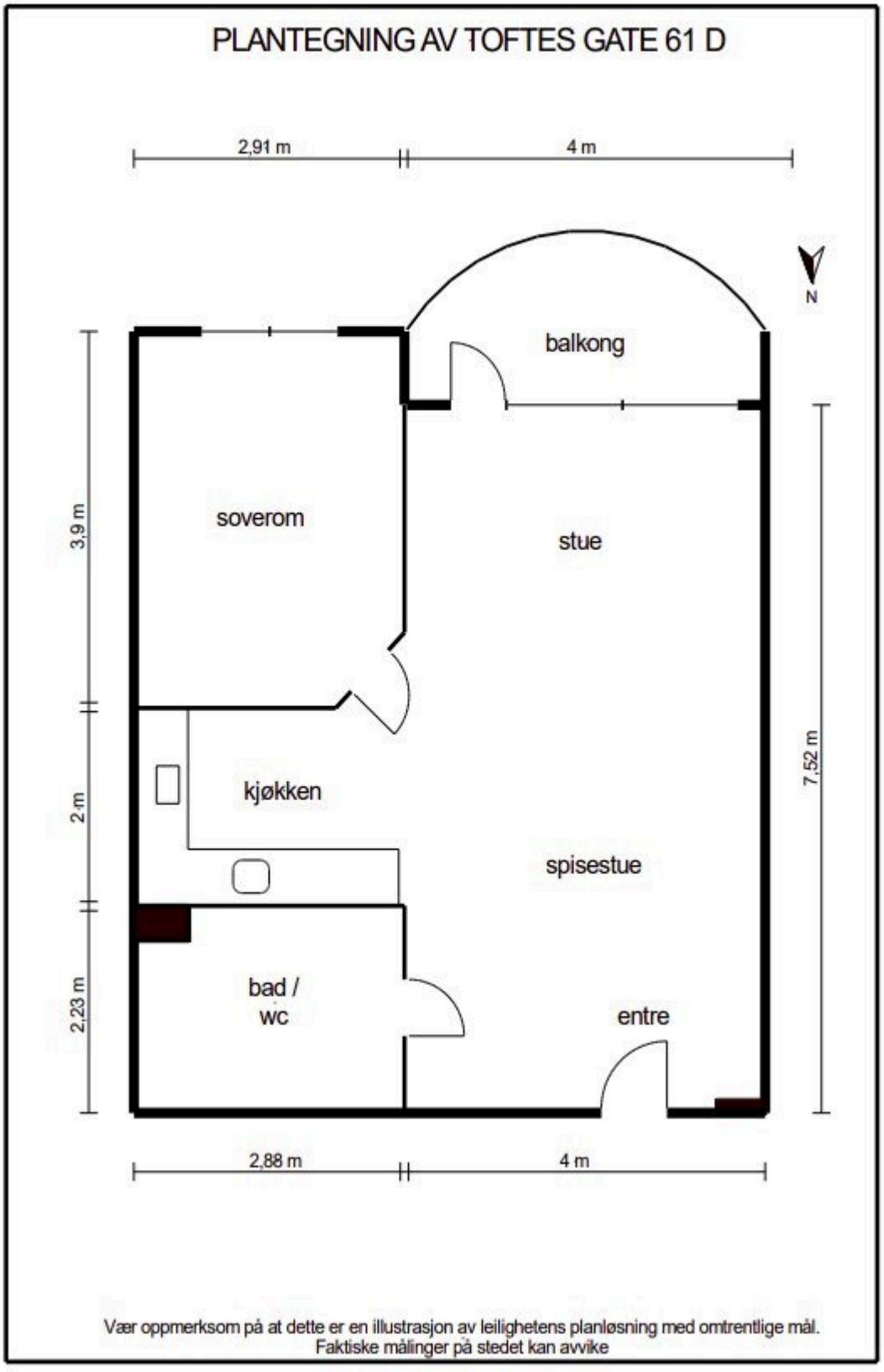
En lys og attraktiv 2-roms selveierleilighet m/populær og ettertraktet beliggenhet. Boligen byr på store vindusflater, god planløsning og en stor, solrik balkong.

Høydepunkter:

- Stor, solrik balkong
- Trappefri adkomst, heisadkomst til etg
- HTH kjøkkeninnredning fra 2026
- Store vindusflater & godt med lys
- Varmtvann inkl.
- Lave felleskostnader
- Helstavs parkett gulv
- Attraktiv beliggenhet på Grünerløkka med nærhet til "alt"
- Idylliske & frodige omgivelser

Planløsning

3. Etasje
















VEGAN




VEGAN
CUISINE







Pent opparbeidet fellesområdet.





Leiligheten ligger høyt i 3. etasje med heisadkomst og har hyggelig utsyn mot Sofienbergparken. Populær beliggenhet sentralt på Grünerløkka, like ved Sofienbergparken. I nabolaget rundt leiligheten finner du alt du trenger av fasiliteter.



I nabolaget finner du Kaffebrenneriet, et populært møtested hvor du kan nyte ferskbrygget kaffe og et godt utvalg av bakervarer.









Flotte parker finnes også rett i nærheten, bl.a. Birkelunden og Sofienbergparken.

Humla er et fredelig og nyttig insekt som pollinerer blomster, bær og frukttrær. Den spiller en viktig rolle for naturen og matproduksjonen.





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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0569/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Toftes gate 61D, 0552 OSLO
Gnr 228, bnr 374, snr 30 i Oslo kommune

Selger
Maja Jenssen Malnes

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)
12 916,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 302 916,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
132 550,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 640,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
146 640,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 436 556,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 449 556,- (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
1991

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue - spisestue, kjøkken, bad/wc og soverom.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA. Takstmannen fant ikke eksisterende bod på befaringen. Selger opplyser at de i dag disponerer en bod.

Innhold
Entré, stue - spisestue, kjøkken, bad/wc og soverom.
Balkong på ca. 6 m² med utgang fra stue.

Det er felles utebod/sykkelbod.

Leiligheten disponerer 1 bod (denne er ikke oppmålt).
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Kjøkken:
Velutstyrt HTH kjøkken fra 2026 med matte glatte fronter.
Benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Electrolux hvitevarer fra 2026.
Flexit avrekksvifte med avtrekk til ventilasjonskanal.
Komfyrvakt montert.

Bad:
Bad med dusjkabinett. Servant med underskuffer.
Lysarmatur over servant. Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Flislagt gulv med varmekabler. Malte veggflater. Kantflis.
Malt innvendig tak med innfelt LED-belysning.
Mekanisk avtrekk. Det mangler tilluft til våtrommet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Overflater:
Gulvflater består av: Helstavs parkett gulv fra 2026.
Veggflater består av: Malte veggflater.
Veggflater sparklet og malt i 2026.
Himlinger består av: Prefabrikerte himlinger, malt.
Himlinger malt i 2026.
Takhøyde i stue = ca. 2,39 m.

Balkong:
Overbygget balkong i betong med utgang fra stue.
Malt betonggulv. Rekkverk i malt stål.

Dører:
Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør)
Balkongdør med 2 lags isolerglassfelt fra 1990.
Balkongdør innvendig malt 2026.

Vinduer:
Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 1990.
Innvendig vindusrammer malt i 2026.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Overbelastningsvern. Sikringskap plassert i felles trappegang.
En kurs på 40 amp, en kurs på 25 amp og 7 kurser på 16 amp.
Nye stikk og brytere fra 2026.
Nytt termostat til varmekabler på bad fra 2026.

Standard
Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 3 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 6 stykk.
TG0 -3 stykk.

Se vedlagte takst for ytterligere beskrivelse av tilstandsgrader.

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
Leiligheten pusset opp høst 2026 og gjør et godt inntrykk.
Leiligheten har nytt kjøkken.
Badet er overflateoppusset i 2026 i regi av Bolt Byggentrepenør AS.
Nytt dusjkabinett og servant med baderomsmøbel.
Lysarmatur over servant. Nytt gulvmontert toalett.
Veggflater malt. Ny LED belysning i himling. Nye gulvflater, listverk, vegg- og himlinger malt.
Oppgradert elektrisk anlegg.
Nye innerdører, belysning m.m.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Bolt byggentrepenør
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
nei
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade er malt. Tak og annet er ukjent.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bolt byggentreprenør
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Det er nytt i henhold til 2026.

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Bygning trolig fundamentert til faste masser/ensartet fjellgrunn.
Betong grunnmur. Støpt kjellergulv.
Veggkonstruksjon: Veggene har betongkonstruksjon.

Utvendig malte pussede flater.
Saltak takkonstruksjon utvendig tekket med takstein og plater. Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper. Inntrinn belagt med fliser.
Dører:
Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør)
Balkongdør med 2 lags isolerglassfelt fra 1990.
Balkongdør innvendig malt 2026.
Vinduer:
Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 1990.
Innvendig vindusrammer malt i 2026.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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.
Ved utleie skal utleier betale et gebyr til sameiet på kr 1000,- for hvert utleietilfelle. Ved manglende eller forsinket melding til styret om salg eller utleie skal det betales et ekstra saksbehandlingsgebyr på kr 1500,-. Seksjonseier skal informere styret om at slik korttidsleie forekommer.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
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
Elektrisk oppvarming av leiligheten (ingen panelovner i leiligheten).
Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 506,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr 3.082,- pr. mnd.
Kabel-TV/Internett kr 424,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, kabel-TV/internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renhold.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 392 653,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 570 610,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Toftesgt. 61, orgnr. 975661989

Om sameiet
Sameiet er et fellesorgan stiftet av eierne av 86 seksjoner

+ garasjeseksjon i Toftes gate 61 med formål å administrere eiernes felles interesser og lede driften av eiendommen.
Sameiet Toftes gate 61 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975 661 989.

Hva skjer i gården, ref. styreleder:
- Det planlegges en vindusutskifnig i alle leiligheter neste vår, som da vil gi en del mer fellesgjeld.
Sameiet skal undersøke tilstand på vinduer og balkongdører. Styret har engasjert bygteknisk sakkyndig for vurdering av utskiftning, samt løsning for varmekabler og membran på terrassene.
Vindu/verandadører er antydet til kr 80.000-90.000,- pr seksjon og pigging av terrassene med ny membran er et omfattende arbeid.

Fellesutgiftene er ikke planlagt økt, da de har økt ganske mye de siste årene allerede.

Vedlikeholdshistorikk:
2018-2020: Oppgradering av heiser i sameiet.
2015: Vedlikehold vunduer (vasking, maling), rep. skader sokkel og fasade, rep. varmekabler i takrenner.
2013: Nytt brannvarslingsanlegg.
2013: Oppussing/oppgradering av alle oppganger (maling vegger, tak, el anlegg, rekkverk).
2013: Nytt callinganlegg.
2011: Utskiftning av felles varmtvannsberedere.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Ikke styregodkjennelse, men må meldes ifra til styret og forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 12 916,-pr. 31.12.2025

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 5 795,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viste et overskudd på kr. 668 245,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret bestemmer hvor ofte og når det holdes dugnad - normalt vår og høst, og maksimum 4 ganger per år.

Dyrehold
Før husdyr/kjæledyr anskaffes skal "søknad om dyrehold" sendes til styret.
Dyr som er til ulempe for andre (på grunn av vesentlig støy, agressiv adferd o.l) må ikke holdes i leilighetene.
Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal.
Det er beboers ansvar at dyr ikke gjør fra seg i sandkassen(e).

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 84702781

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 452 kvm (Eiertomt)
Indre gårdsrom pent opparbeidet med plen, busker og trær. Asfaltert gangareal. Felles sittegrupper.

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.

Radonmåling
Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Toftes gate 61D 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 verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det foreligger brukstillatelse for oppgang A, datert 12.04.1991.
Det foreligger ferdigattest for ventilasjonsanlegget datert 15.12.1993.

Et lite avvik i forhold til opprinnelig løsning:
Lettvegg ved entre er revet. Arbeidene utløser ikke søknadsplikt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

301/228/374/30:
06.07.1918 - Dokumentnr: 912583 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 228 bnr 552.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1925 - Dokumentnr: 993810 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 228 bnr 552.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1926 - Dokumentnr: 912520 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1926 - Dokumentnr: 912528 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 552.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1956 - Dokumentnr: 416481 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 378.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1958 - Dokumentnr: 512396 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 228 bnr 378.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1970 - Dokumentnr: 501081 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 376.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1989 - Dokumentnr: 24682 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:15
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 380.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1992 - Dokumentnr: 5766 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:372
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:494
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:496
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:551
Rett til atkomst, vedlikehold, plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging. Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2026 - Dokumentnr: 1172996 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

19.03.1991 - Dokumentnr: 14250 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/6660

28.03.1988 - Dokumentnr: 22112 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:60
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.03.1990 - Dokumentnr: 16104 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:17
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1990 - Dokumentnr: 54242 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:14
Erkl.om at eiere av overnente bnr. har rett til adkomstvei, samt rett til anlegge og vedl.h tekn.ledn. på d.e. Ikke anledn. til park.pl.Fl. best. Erkl. kan bare slettes av Oslo komm. ved boligdirektøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1991 - Dokumentnr: 2052 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:551
Rett til adkomst ,vedlikeh.,plikt til utbedr.etter komm.krav (30 år) .Fl.best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374

30.01.1992 - Dokumentnr: 5764 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:15
Rett til atkomst, vedl.hold., plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes u/samtykke fra Oslo kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1993 - Dokumentnr: 30972 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:7
Rett til adkomst, vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1996 - Dokumentnr: 59689 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:17
Bestemmelser om gårdsplass
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Plikt til utbedring etter komm.krav (30år)
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/ direktør for etat 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.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Private visninger gratis uavhengig av antall) kr. 4 900,-

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. november 2026

Ansvarlig megler
Malin Hveem, Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

Megler 2
Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45506664

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Wergelandsveien 23B
0167 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 61D

Nabolaget Schous plass - vurdert av 233 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	**6 min** 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	**8 min** 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	**11 min** 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**8 min** 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	**24 min** 1.9 km
Hersleb videregående skole	**8 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**9 min** 0.8 km

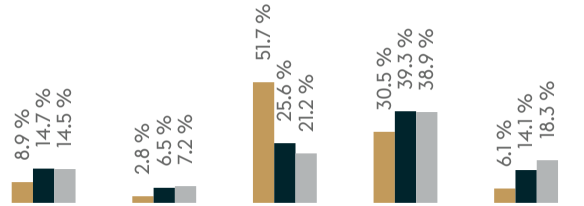
Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	**2 min** 0.1 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	**2 min** 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	**17 min** 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**19 min** 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**20 min** 1.6 km

Barnehager

Gaia barnehage (1-5 år) 79 barn	**2 min** 0.2 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	**4 min** 0.3 km
Akersløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schous plass	2 050	1 208
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sofienbergparken balløkke	2 min
Grïnerhagen - ballbane 3	4 min
Fitness24Seven Grünerløkka	3 min
EVO Grünerløkka	4 min

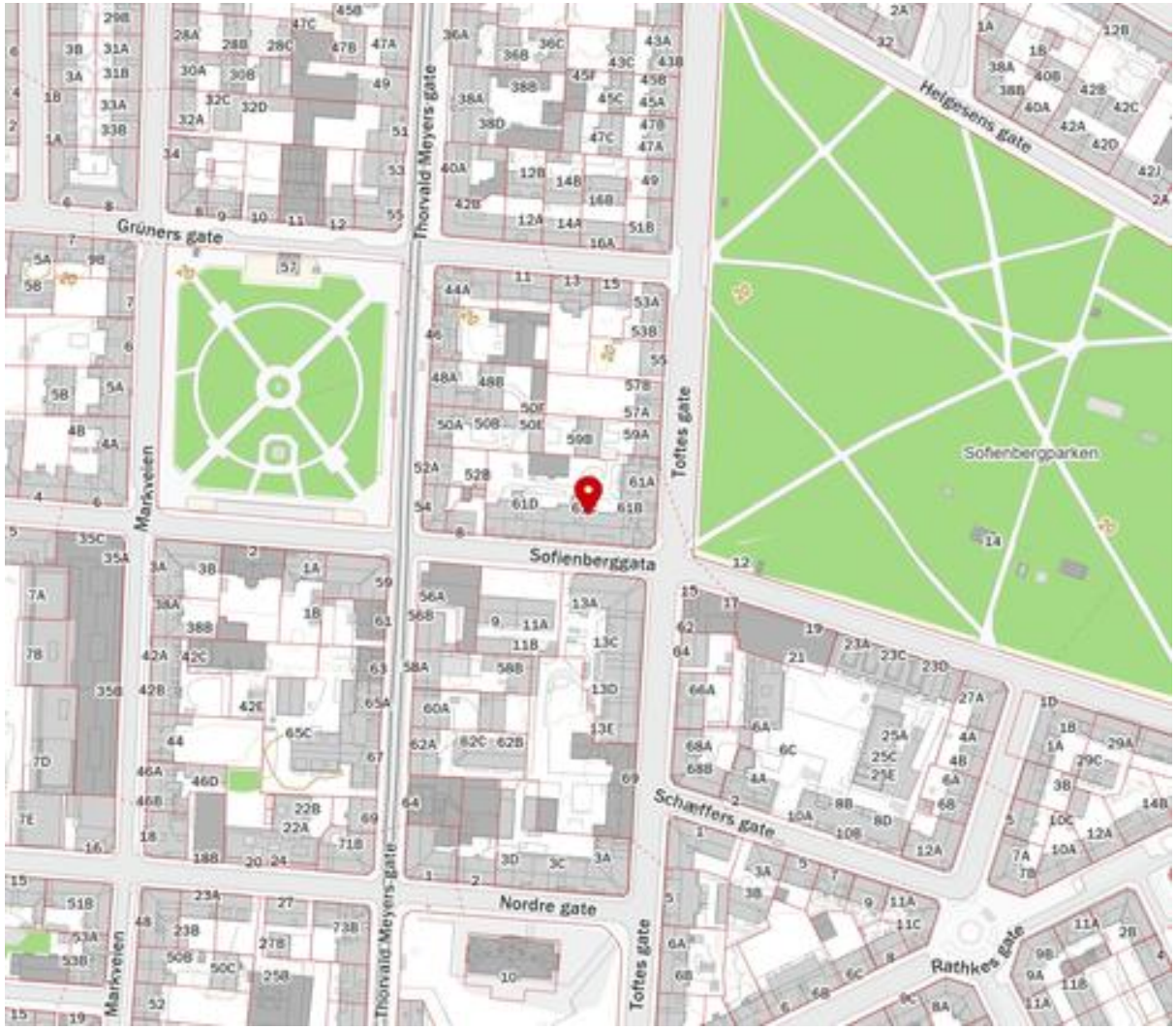
«Hyggelig og sentral bydel, stort utvalg av forretninger, cafeer og gode restauranter, mange parker og mangfoldig kulturtilbud»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

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 2026

Tilstandsrapport

Toftes gate 61 D, 0552 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 374, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1984 **Eiendomsverdi ref nr:** GE2140

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 som minimum 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

Hjørnegård oppført over 6. etasjer, samt kjeller.

Meget pen leilighet beliggende i 3. etasje.
Balkong ut fra stue.

Leiligheten pusset opp høst 2026 og gjør et godt inntrykk.
Leiligheten har nytt kjøkken, bad overflateoppusset, nye gulvflater, listverk, vegg- og himlinger malt, oppgradert elektrisk anlegg, nye innerdører, belysning m.m.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Betong grunnmur. Støpt kjellergulv.
Veggkonstruksjon: Veggene har betongkonstruksjon. Utvendig malte pussede flater.
Saltak takkonstruksjon utvendig tekket med takstein og plater.
Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper. Inntrinn belagt med fliser.
Heis til etasjene.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 1990.

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).
Balkongdør med 2 lags isolerglassfelt fra 1990.

Overbygget balkong i betong med utgang fra stue. Malt betonggulv.
Rekkverk i malt stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett hvit Animoso Plank 181 Matt Lakk.

Veggflater består av:
Malte veggflater.

Himlinger består av:
Prefabrikerte himlinger, malt.
Takhøyde i stue = ca. 2,39 m.

Etasjeskillere i betong.

Leiligheten har malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrifter fra før 1997.

Bad inneholder dusjkabinett. Servant med underskuffer. Lysarmatur over servant. Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Bad med flislagt gulv med varmekabler. Malte veggflater. Kantflis.
Malt innvendig tak med innfelt LED-belysning.

Mekanisk avtrekk. Det mangler tilluft til våtrommet.

Sluk ikke besiktiget. Sluk plassert under dusjkabinett.

Badet er overflateoppusset 2026 i regi av Bolt Byggentrepenør AS.
Nytt dusjkabinett og servant med baderomsmøbel. Lysarmatur over servant. Nytt gulvmontert toalett.
Veggflater malt. Ny LED belysning i himling.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med matte glate fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

Kjøkken og hvitevarer fra 2026.
HTH kjøkken.
Hvitevare fra Electrolux.
Flexit avrekksvifte med avtrekk til ventilasjonskanal.
Komfyrvakt montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Synlige utenpåliggende malte kobberrør til opplegg for vaskemaskin på bad.
Rør / vannlås på kjøkken og til servant på bad fra 2026.

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast fra 2026.
Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc. Ingen avvik registrert.
Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Elektrisk oppvarming av leiligheten (ingen panelovner i leiligheten).
Varmekabler på bad. Funksjonstesting er ikke utført.

Felles varmtvann i gården.

Automatsikringer. Overbelastningsvern. Sikringskap plassert i felles trappegang.
En kurs på 40 amp, en kurs på 25 amp og 7 kurser på 16 amp.

Nye stikk og brytere fra 2026.
Nytt termostat til varmekabler på bad fra 2026.

Det er ikke motatt samsvarsærklæring på det elektriske av eier.

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat.
Røykvarsler/brannvarsling, slokkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

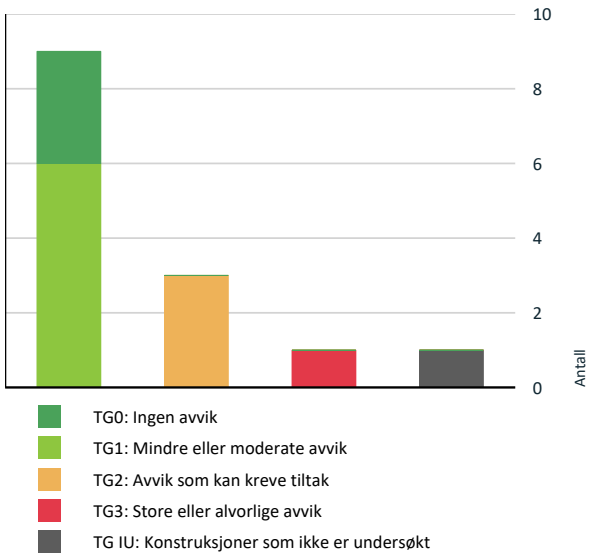
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Et lite avvik i forhold til opprinnelig løsning. Lettvegg ved entre er revet. Arbeidene utløser ikke søknadsplikt.

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

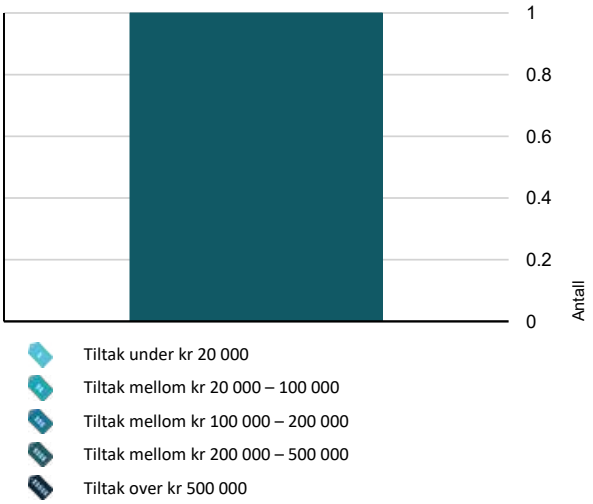
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle
avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1991

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	2018-2020 Oppgradering av heiser i sameiet
2015	Modernisering	Vedlikehold vunduer (vasking, maling), rep. skader sokkel og fasade, rep. varmekabler i takrenner.
2013	Modernisering	Nytt brannvarslingsanlegg.
2013	Modernisering	Oppussing/oppgradering av alle oppganger (maling vegger, tak, el anlegg, rekkverk).
2013	Modernisering	Nytt callinganlegg.
2011	Modernisering	Utskiftning av felles varmtvannsberedere

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse

Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Betong grunnmur. Støpt kjellergulv.
Veggkonstruksjon: Veggene har betongkonstruksjon. Utvendig malte pussede flater.
Saltak takkonstruksjon utvendig tekket med takstein og plater. Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper. Inntrinn belagt med fliser.
Heis til etasjene.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 1990.
Innvendig vindusrammer malt 2026.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Malingavskalling registrert på utv. vinduskarmer.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.



Utv. vindusramme med malingavskalling

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør)

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2 lags isolerglassfelt fra 1990.
Balkongdør innvendig malt 2026.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Dørbladet tar bort i karmen.
- Døren er av eldre dato i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Dør må justeres for å sikre normal funksjon.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygget balkong i betong med utgang fra stue. Malt betonggulv.
Rekkverk i malt stål.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett hvit Animoso Plank 181 Matt Lakk.
Parkett fra 2026

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater består av:
Malte veggflater.
Veggflater sparklet og malt 2026.

Himlinger består av:
Prefabrikerte himlinger, malt.
Himlinger malt 2026.
Takhøyde i stue = ca. 2,39 m.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte glatte dører.
Dører fra 2026.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD / WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrifter fra før 1997.

Bad inneholder dusjkabinett. Servant med underskuffer. Lysarmatur over servant. Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Bad med flislagt gulv med varmekabler. Malte veggflater. Kantflis.
Malt innvendig tak med innfelt LED-belysning.

Mekanisk avtrekk. Det mangler tilluft til våtrommet.

Sluk ikke besiktiget. Sluk plassert under dusjkabinett.

Badet er overflateoppusset 2026 i regi av Bolt Byggentrepenør AS.
Nytt dusjkabinett og servant med baderomsmøbel. Lysarmatur over servant. Nytt gulvmontert toalett.
Veggflater malt. Ny LED belysning i himling.

TG 3 er satt mht at våtrommet har oversteget normal forventet levetid og at det ikke er tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad

3. ETASJE > BAD / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Velutstyrt kjøkken med matte glate fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

Kjøkken og hvitevarer fra 2026.
HTH kjøkken.
Hvitevare fra Electrolux.



Nytt kjøkken 2026



Vannlås under kjøkkenbenk.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Flexit avrekksvifte med avtrekk til ventilasjonskanal.
Komfyrvakt montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Synlige utenpåliggende malte kobberrør til opplegg for vaskemaskin på bad.
Rør / vannlås på kjøkken og til servant på bad fra 2026.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for vannrør av plast over 25 år.

Vurdering av avvik:

• Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.
Gjelder synlige utenpåliggende malte kobberrør til opplegg for vaskemaskin på bad.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast fra 2026.
Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc. Ingen avvik registrert.
Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Øvrige avløpsrør til boligen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for avløpsrør i plast over 25 år

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming av leiligheten (ingen panelovner i leiligheten).
Varmekabler på bad. Funksjonstesting er ikke utført.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Felles varmtvann i gården.

Berederne er ikke inspisert/kontrollert.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Automatsikringer. Overbelastningsvern. Sikringskap plassert i felles trappegang.
En kurs på 40 amp, en kurs på 25 amp og 7 kurser på 16 amp.

Nye stikk og brytere fra 2026.
Nytt termostat til varmekabler på bad fra 2026.

Det er ikke motatt samsvarsærklæring på det elektriske av eier.



Sikringskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat.

Røykvarsler/brannvarsling, slokkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	55			55	6
SUM	**55**				**6**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, stue - spisestue, kjøkken, bad / wc, soverom		

Kommentar

Balkong ca. 6 m² med utgang fra stue.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Et lite avvik i forhold til opprinnelig løsning. Lettvegg ved entre er revet. Arbeidene utløser ikke søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten pusset opp 2026 med nytt kjøkken, bad overflateoppusset, nye gulvflater, vegg- og himlinger malt, nye innerdører m.m.

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
		Kun takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	374		30	2452 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Ikke relevant

Adresse
Toftes gate 61 D

Hjemmelshaver
Malnes Maja Jenssen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører
Sameiet Toftes gate 61	55 / 6660	Solibo AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde bestående av murgårder i kvartalsbebyggelse på Grünerløkka.
Beliggenheten gir kort avstand til et bredt utvalg av servicetilbud, restauranter, dagligvareforretninger og øvrige bymessige fasiliteter.
Området har gode kollektivforbindelser med buss og trikk.
Normal gateparkering i området etter gjeldende regler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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 boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 2452 m²
Indre gårdsrom pent opparbeidet med plen, busker og trær. Asfaltert gangareal. Felles sittegrupper.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	84702781			

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Maja Jenssen Malnes	9578-5999-4-1594353	2026-10-12 22:12:36

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
12. okt. 2026

Oppdragsnummer
14-0569/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Toftes gate 61D, 0552 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Maja Jenssen Malnes

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. juli 2003

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

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: Bolt byggentrepenør

---

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

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade er malt. Tak og annet er ukjent.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det vet jeg ikke.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bolt byggentreprenør

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det er nytt i henhold til 2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

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?

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, fra da jeg kjøpte den.

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0569/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Maja Jenssen Malnes	**2026-10-12**

Identifikasjon

bankID Maja Jenssen Malnes

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Toftes gate 61D, 0552 OSLO**	
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371241**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81088217**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **374**
Seksjonsnummer **30**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **181,98**

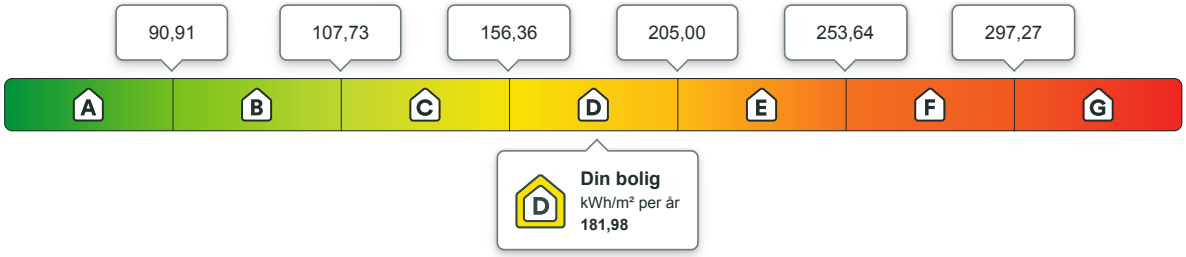
Toftes gate 61D, 0552 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 008,93	**181,98**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Toftes gate 61D, 0552 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Toftes gate 61D, 0552 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 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.

Tiltak 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Nordvik Frogner
E-post: k.fjerdingen@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Toftesgate 61**

Megleropplysninger 12.10.2026
Vi viser til forespørsel av 09.10.26

Boligselskap:	Sameiet Toftesgate 61
Organisasjonsnr:	975 661 989
Gnr./bnr:	228 / 374
Eier(e):	Maja Jenssen Malnes
Seksjons-/andelsnr:	30
Adresse:	Toftes gate 61D, 0552 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/toftesgate61
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/toftesgate61/contact

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 84702781
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Eier har ikke garasjeplass i sameiet. Garasje tinglyses på seksjon 87.

Informasjon om lån -

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.86146
Nominell rente (flyt):	7,45 %
Innfrielsesår:	2029
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.10.2026:	kr 719 692
Andel av saldo:	kr 7 018
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om enheten:

Felleskostnader	kr 3.082,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 424,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.506,- pr. md.

Sameiet har avtale med Canal Digital om leveranse av kabel-tv og bredbånd via fiberkabel.
Det er felles varmtvann.

Følgende vedlikeholdsarbeider er kjent for styret, men ikke gjennomført på nåværende tidspunkt:
Uskiftning av veluxvinduer, nedvask av oppganger og reparere varmekabler på terrasser i 5. etg.
Når vedlikeholdsoppgavene skal gjennomføres, må det påregnes innkalling av ekstra driftsmidler.

Sameiet skal undersøke tilstand på vinduer og balkongdører. Styret har engasjert bygteknisk sakkyndig for vurdering av utskiftning, samt løsning for varmekabler og membran på terrassene. Vindu/verandadører er antydet til kr 80.000-90.000,- pr seksjon og pigging av terrassene med ny membran er et omfattende arbeid.

Vedlikeholdshistorikk:
2018-2020: Oppgradering av heiser i sameiet.
2015: Vedlikehold vunduer (vasking, maling), rep. skader sokkel og fasade, rep. varmekabler i takrenner.
2013: Nytt brannvarslingsanlegg.
2013: Oppussing/oppgradering av alle oppganger (maling vegger, tak, el anlegg, rekkverk).
2013: Nytt callinganlegg.
2011: Utskiftning av felles varmtvannsberedere.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 5 795	kr 12 916

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Vedtekter
for Sameiet Toftes gate 61, GNR 228, BNR 374

§ 1.
Sameiet er et fellesorgan stiftet av eierne av 86 seksjoner + garasjeseksjon i Toftes gate 61 med formål å administrere eiernes felles interesser og lede driften av eiendommen.

§ 2.
Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Sameiermøtet avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 (en tidel – dvs 9) av sameierene fremsetter skriftlig anmodning om det og samtidig oppgir hvilke saker som skal behandles.

§ 3.
På det årlige sameiermøtet skal følgende saker behandles:

Konstituering inklusive valg av 2 sameiere til å underskrive møteprotokoll.
Styrets årsberetning.
Revidert årsregnskap.
Driftsbudsjett.
Valg av styre.
Valg av revisor.
Eventuelle saker nevnt i innkallingen.
Skriftlig varsel om innkalling til sameiermøte sendes ut senest 34 dager før møtet. Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må gis skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Dagsorden sendes sameierne senest 8 dager før sameiermøtet. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte sendes ut med 3-20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

§ 4.
Sameierne kan møte på sameiermøtet ved fullmektig. Det må foreligge datert, skriftlig fullmakt der seksjonsnummer og navn på den som gir fullmakt tydelig fremkommer. Det er kun tillatt med én - 1 - fullmakt per frammøtte. Avstemming foretas med simpelt flertall, bortsett fra i saker nevnt i lov om eierseksjoner §27 annet ledd, og §49.

> §27: Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.
>
> §49: Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Avstemming skal skje skriftlig hvis det fremsettes krav om det. Hver seksjon har én – 1 – stemme.

§ 5.
Sameiet ledes av et styre, valgt på sameiermøtet. Styret består av 5 styremedlemmer og to vararepresentanter. Valgbare til styret er eierne av seksjonene.

§ 6.
Styret fordeler selv sine arbeidsoppgaver. Det tilligger styret å ansette og avskjedige forretningsfører, inngå avtale med vaktmester og renholder, opprette kontrakt med disse samt inngå alle relevante avtaler vedrørende eiendommens vanlige drift og vedlikehold. Saker av vesentlig betydning forelegges sameiermøtet. Styret må avgi årsberetning til det årlige sameiermøtet.

§ 7.
Sameierne har full disposisjonsrett over sine seksjoner, med de begrensninger som følger av sameierforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene . Ved salg og fremleie skal styret underrettes skriftlig senest 14 dager etter at eierskifte/utleie har funnet sted. Eierskiftegebyr er for tiden kr. 3000,-. Ved utleie skal utleier betale et gebyr til sameiet på kr 1000,- for hvert utleietilfelle. Ved manglende eller forsinket melding til styret om salg eller utleie skal det betales et ekstra saksbehandlingsgebyr på kr 1500,-.
Korttidsleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret om at slik korttidsleie forekommer.

§ 8.
Til dekning av eiendommens fellesutgifter betaler sameierne et månedlig beløp beregnet på grunnlag av det årlige budsjettet vedtatt på sameiermøtet. Beløpet kan endres dersom styret anser det som nødvendig. Eventuell endring kan kun tre i kraft etter en måneds varsel. Den enkelte sameiers andel av fellesutgifter beregnes i forhold til eierbrøken. Eierbrøken vil fremgå av den enkelte seksjons grunnboksblad. Fellesutgiftene skal dekke eiendomsskatt, avgifter, forsikring, forretningsførsel, vaktmester, renhold av fellesarealer, drift og vedlikehold av fellesanlegg samt utvendig vedlikehold. Fellesutgiftene skal forskuddsbetales den 15. hver måned. Til dekning av uforutsette utgifter og eventuelle nyinvesteringer søkes opparbeidet et fond – se §14. For nyanskaffelser samt forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige, kreves 2/3 – to tredeler – av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge sin seksjon. Hvis en sameier gjennom brudd på vedtekter, ordensregler eller opplysningsplikt overfor styret eller leieboer forårsaker merarbeid for

styret/forretningsfører, så skal sameier selv bære kostnader forbundet med ekstra saksbehandling.

§ 9.
Sameierne har det fulle vedlikeholdsansvaret for sin seksjon, herunder også vinduer og utgangsdør og de deler av andre arealer og rom som er til eksklusiv bruk for den enkelte sameier, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Av hensyn til byggets utseende vil sameiet forestå utvendig maling av vinduer og eventuell felles utskifting av disse. Utvendige forandringer og bygningsmessige endringer må ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke.

Sameierne er videre ansvarlig for å etterkomme pålegg fra styret som gjelder sikkerhet og sikkerhetsutstyr. Dette omfatter, men er ikke begrenset til gårdens brannvarslingsanlegg og spesielt varme- og røykdetektorer, samt sirene i hver leilighet. Disse installasjonene må ikke dekkes til eller demonteres eller endres med hensyn til virkemåte. Uautorisert eller uaktsom endring av funksjon belastes seksjonseier med inntil kr 10 000. Uaktsom utløsing av falsk brannalarm belastes seksjonseier med inntil kr 4500.

§ 10.
Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av hver enkelt seksjons forpliktelse overfor sameiet hefter det en sikkerhetsobligasjon på kr. 20.000,- på hver enkelt seksjon. Denne skal til enhver tid ha prioritet etter 90% av lånetakst.

§ 11.
Hvis ikke annet følger av vedtektene, kommer lov om eierseksjoner til anvendelse (Lov om eierseksjoner av 19. desember 2025). Husordensregler for sameiet er en del av vedtektene, endringer av disse vedtas dog med simpelt flertall av sameiermøtet.

§ 12.
Styret bestemmer hvor ofte og når det holdes dugnad – normalt vår og høst, og maksimum 4 ganger per år. Tidspunkt for dugnaden skal bekjentgjøres på oppslagstavlene i hver oppgang i god tid før dugnaden finner sted.

§ 13.
Dersom det har vært tilstrekkelig økonomi til å opparbeide et vedlikeholdsfond kan det benyttes til følgende formål:
Uforutsette, vesentlige reparasjoner etter hærverk/ulykke/brann.
Normalt, vesentlig vedlikehold (f.eks maling av yttervegger og oppganger, utskifting av varmtvannsbeholder).
Planlagt, vesentlig utbedring/oppussing som innebærer heving av teknisk standard på bygg og/eller eiendom (f.eks teglstegn på fasaden, flislegging i oppgangene).
Vedlikeholdsfondet føres på separat bankkonto. Styret har disposisjonsmyndighet over vedlikeholdsfondet i saker som faller inn under kategori 1 og 2, mens saker som faller inn under kategori 3 må vedtas på sameiermøtet. Innbetalinger til vedlikeholdsfondet er endelige, dvs at andeler av vedlikeholdsfondet ikke utløses etter eierbrøken ved salg av den enkelte seksjon.

§14

Nøkler skal bestilles hos styret gjennom Soliboportalen. Det må oppgis fullt navn, seksjonsnummer, kontaktinfo inkludert telefonnummer, antall nøkler, grunn til bestilling, og om nøkkel ønskes tilsendt eller om man henter selv.
Kostnad forbundet med låsskifte som skyldes brukket, uoriginal systemnøkkel, eller uvettig bruk belastes seksjonseier, minimum kr 6000. Uvettig bruk av inngangsport - herunder å tvinge porten opp eller igjen - som medfører skade på åpningsmekanisme medfører erstatningsplikt for reparasjon.

§15
Lading av el-biler i garasjen tillates under følgende forutsetninger:
Eier av garasjeplass søker styret om å installere ladepunkt, som installeres av sameiets elektrikerfirma for eiers regning.
Med mindre annet er avtalt, betaler eier av garasjeplass etterskuddsvis for medgått strøm inkludert påslag per garasjeplass per halvår.
Nye ladepunkter kan kun monteres i den grad det er kapasitet i hovedtavle/sikringsboks felles for hele sameiet.

Sist endret på sameiermøtet 28. mai 2026

Husordensregler
for Sameiet Toftes gate 61, GNR 228, BNR 374

Formålet med disse ordensreglene er å legge grunnlaget for et godt bomiljø i sameiet, noe som er alles ansvar, enten man eier eller leier i Toftes gate 61.

Sameierene plikter å opplyse egen husstand eventuelt leietagere – heretter kalt beboere – om innholdet av disse ordensregler.

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige ordensregler inntil disse enten vedtas eller forkastes av påfølgende sameiermøte.

Henvendelser til styret om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser beboere imellom bør imidlertid først søkes løst internt.

Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av sameiers forpliktelser mot sameiet, og kan således i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse (dvs tvangssalg av leiligheten). Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skalden. Ved utleie er sameier i siste instans alltid ansvarlig. Brudd på ordensregler vil også kunne medføre misligholdsforføyelser.

1. All kjøring i garasjen må skje med stor aktsomhet.
2. Parkering på garasjeplass man ikke har rett til å bruke kan medføre krav om økonomisk godtgjørelse til eier av garasjeplass og gebyr for merarbeid for styret.
3. Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.
4. Husholdningsavfall skal pakkes godt inn og kun henlegges i søppelcontainerne i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall i søppelcontainerne. Papir og papp kastes i egne containere. Kartonger skal brettes sammen. Avfall som ikke kommer innunder ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Brudd på dette kan medføre gebyr for eier.
5. Det er forbudt å kaste papir og annet søppel - inklusive sigarettstumper - på sameiets fellesareal eller ut av vinduer ned på terrassene. Det er likeledes strengt forbudt å hensette gamle møbler og annet skrot i søppelrommet, i gangen utenfor boder eller på fellesarealet. Slikt skrot vil bli fjernet for sameiers regning.
6. Dyr som er til ulempe for andre (på grunn av vesentlig støy, agressiv adferd o.l) må ikke holdes i leilighetene. Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal. Det er beboers ansvar at dyr ikke gjør fra seg i sandkassen(e).
7. Alle rom må holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser. I klosettet må det kun kastes toalettpapir, ikke tørkepapir eller lignende.
8. Beboerne plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene. Mellom kl 22 og kl 07 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at høylytt tale på balkongene kan forstyrre andre.
9. All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.
10. Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

11. Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt- og kondensskader.
12. Støyende redskap, omfattende men ikke begrenset til f.eks hammer og drill, er tillatt i følgende tidsrom: Mandag til fredag kl 07 – 20, lørdag kl 09-18, søndag samt helligdager og offentlige høytidsdager kl 12-16.
13. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og berørte naboer.
14. Teppebanking på balkongene er forbudt. Tørking av tøy på balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene, det må derfor brukes tørkestativ i maksimum rekkverkshøyde. Det er ikke tillatt å henge tøy, tepper eller lignende på balkongrekkverket.
15. Blomsterkasser plasseres på balkongrekkverkets innside.
16. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkonger og markterasser.
17. Det er ikke tillatt å bruke balkonger eller markterasser til lagring av annet enn hagemøbler. Fryseboks på balkongen er f.eks derfor ikke tillatt.
18. Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.
19. Med hjemmel og begrunnelse i Oslo kommunes brannforskrifter er det ikke tillatt å ha gjenstander stående i oppgangene. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, sykler og barnevogner.
20. Med hjemmel og begrunnelse i Oslo kommunes brannforskrifter er det kun tillatt å oppbevare ett - 1 - sett dekk per garasjeplass. Alt annet vil bli fjernet uten varsel av styret eller vaktmester.
21. I sykkelbodene er det kun tillatt å oppbevare sykler og barnevogner.
22. Beboerne plikter å holde inngangsdører og port lukket og låst til enhver tid.
23. Beboerne plikter å verne om inventar, utstyr, heiser og andre tekniske installasjoner.
24. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggenes utseende, så som f.eks maling, radio- og TV-antenner, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
25. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.
26. Ballspill på sameiets område er forbudt.
27. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøyer på sameiets fellesareal.

Sist revidert på sameiermøtet 28. mai 2026

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Toftesgate 61

Møtedato:	torsdag, 28. mai 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Gårdsbygningen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Jon Ludvig Hansen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Skjalg Bjørndal og Anne Grete Birkeland foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
20 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 20 stemmer

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3 seksjonseiere ankommer, og det er nå 23 stemmeberettigede.

3. Årsregnskap for 2025

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

Vedtak: Godkjent

4. Driftsbudsjett 2026

Forslag til vedtak: Foreslått budsjett for 2026 godkjennes. Ordinære felleskostnader økes med 10 % fra juni 2026.

Enstemmig godkjent.

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 135 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

6. Reviderte vedtekter

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret foreslår reviderte vedtekter for sameiet. Endringene er gjort for å oppdatere og tydeliggjøre vedtektene i tråd med dagens drift og behov. Forslag til reviderte vedtekter følger som vedlegg til innkallingen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner de foreslåtte reviderte vedtektene slik de foreligger.

Vedtak:
Vedtatt, enstemmig.

7. Reviderte husordensregler

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret foreslår reviderte husordensregler for sameiet. Endringene er gjort for å tydeliggjøre gjeldende regler og tilpasse dem til dagens behov og bruk av eiendommen. Forslag til reviderte husordensregler følger som vedlegg til innkallingen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner de foreslåtte reviderte husordensreglene slik de foreligger.

Vedtak:
Vedtatt, enstemmig.

8. Ansvarsfrihet for styret

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Årsregnskapet for 2025 er fremlagt for behandling på årsmøtet. På bakgrunn av fremlagt regnskap og gjennomført revisjon foreslås det at styret gis ansvarsfrihet for regnskapsåret 2025.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for 2025 godkjennes, og styret gis ansvarsfrihet.

Vedtak:
Godkjent, enstemmig.

9. Valg av tillitsvalgte

9.1. Valg av styreleder 1

Styreleder velges særskilt.
Liv Irene Korstad ble valgt som styreleder for ett år enstemmig.

9.2. Valg av styremedlemmer 4

Arild Høiby ble valgt som styremedlem for ett år enstemmig.
Veysel Soydan ble valgt som styremedlem for ett år enstemmig.
Fathia Kalif Gele ble valgt som styremedlem for ett år enstemmig.
Skjalg Bjørndal ble valgt som styremedlem for ett år enstemmig.

9.3. Valg av varamedlemmer

Ann Beate Endestad ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.
Marit Støa ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Liv Irene Korstad	På valg: 2027
Styremedlem:	Arild Høiby	På valg: 2027
Styremedlem:	Veysel Soydan	På valg: 2027
Styremedlem:	Fathia Kalif Gele	På valg: 2027
Styremedlem:	Skjalg Bjørndal	På valg: 2027
Varamedlem:	Ann Beate Endestad	På valg: 2027
Varamedlem:	Marit Støa	På valg: 2027

10. Til orientering

Forretningsfører orienterer om beboerappen Solibo Home.
Styremedlem Liv Irene Korstad orienterer om status i prosjektet for utskifting av vinduer og dører.

Forslag til vedtak:
Sakene tas til orientering

Vedtak:
Tatt til orientering

11. Valg av revisor

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det skal velges revisor for neste periode. Solibo har et samarbeid med SLM Revisjon, som kan tilby revisjon til en pris på kr 11 250 ink. mva.

Forslag til vedtak:
Sameiet vedtar å bytte til SLM revisjon.

Vedtak:
Vedtatt, enstemmig.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Jon Ludvig Hansen	Skjalg Bjørndal og Anne Grete Birkeland

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

SAMEIET TOFTESGATE 61 Norge

Signert med E-signere — *29-05-2026 08:44:03 UTC*

Undertegner — Dato

Anne Grete Birkeland
anngbir@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 85.165.144.96

Signert med E-signere — *29-05-2026 09:41:42 UTC*

Undertegner — Dato

Jon Ludvig Hansen
jeanludvig@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 80.213.127.234

Signert med E-signere — *29-05-2026 08:30:26 UTC*

Undertegner — Dato

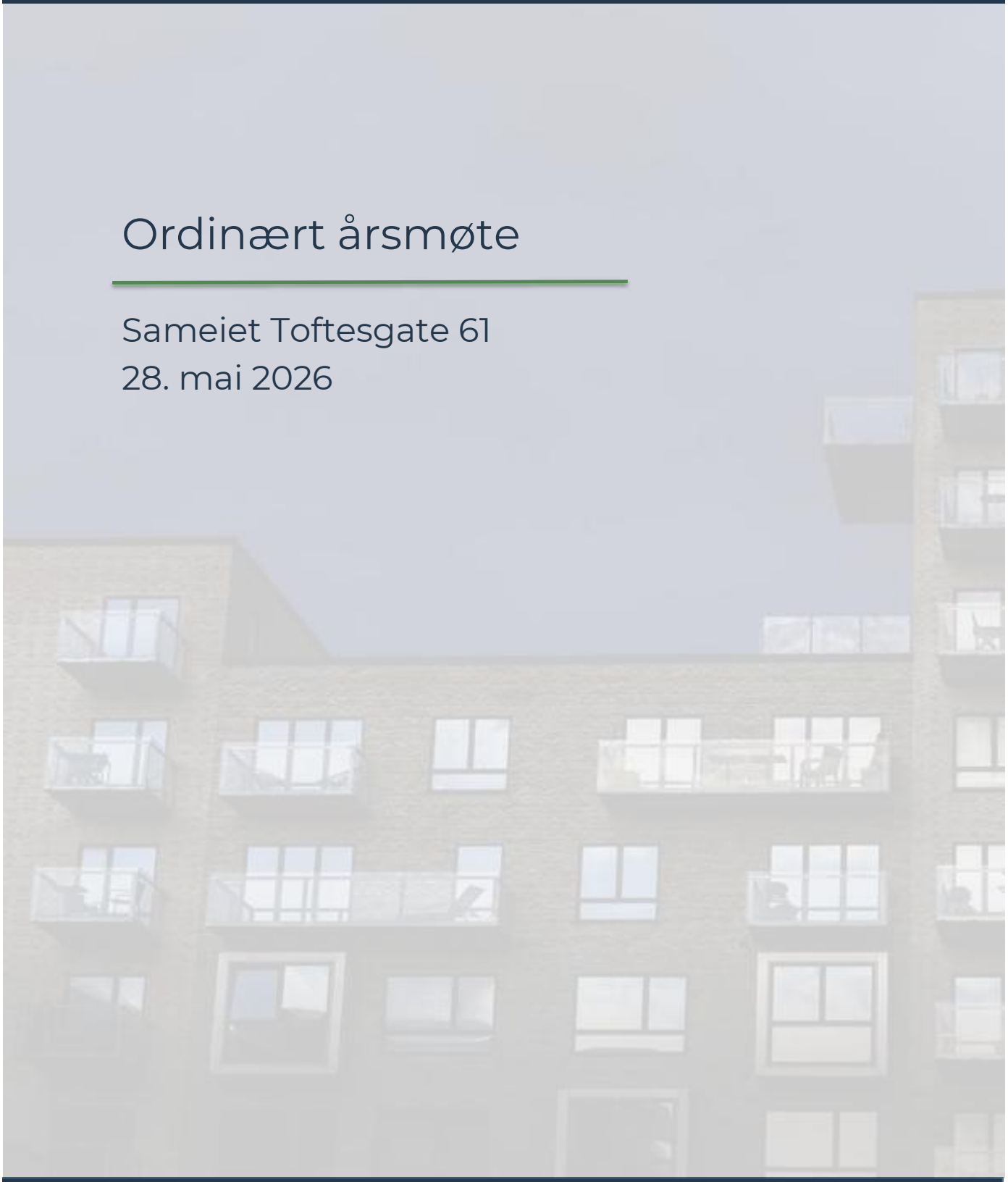
Skjalg Bjørndal
skjalg.bjorndal@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 80.213.126.76

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Toftesgate 61
28. mai 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

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

Til eiere i Sameiet Toftesgate 61

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	28.05.2026
Tidspunkt:	18.00
Sted:	Gårdsbygningen

Dersom du ikke har mulighet til å delta fysisk kan du delta digitalt ved å klikke på DENNE lenken.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. DRIFTSBUDSJETT 2026
5. GODTGJØRELSE TIL STYRET
6. REVIDERTE VEDTEKTER
7. REVIDERTE HUSORDENSREGLER
8. ANSVARSFRIHET TIL STYRET

9. VALG AV TILLITSVALGTE

10. TIL ORIENTERING

11. VALG AV REVISOR

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Jon Ludvig Hansen	På valg:	2026
Styremedlem	Arild Høiby	På valg:	2026
Styremedlem	Liv Irene Korstad	På valg:	2026
Varamedlem	Marit Støa	På valg:	2026
Varamedlem	Bjørn Erik Hattrem	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/toftesgate61

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Polisenummer: 84702781

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

- Det har vært flere betydelige lekkasjer under bakkeplan denne perioden. Den største har pågått over lengre tid under oppgang A - derav det varme gulvet i gangen og sykkelboden. Senere gikk det hull på vannledningen ute i garasjen ved heis B. Det ble også nylig funnet en lekkasje fra en av varmtvannsberederne, og denne har derfor blitt byttet ut med en ny.
- Vi har nokså nylig hatt et uønsket besøk gjennom garasjeanlegget som resulterte i mørklagt oppgang C, med tyveri og vandalisme i oppgangen fra garasjen opp til oppgangsdør. Vær årvåken ved inn-/utkjøring av garasjeanlegget, det er mange løse fugler og nysgjerrige sjeler i området. Styreleder har også ved gjentatte tilfeller måttet bortvise uvedkommende fra bakgården og gårdsbygningen.
- Arbeidet med å skifte forretningsfører var allerede i gang da vi avviklet forrige årsmøte, og skiftet fant sted mot slutten av 2025. Det har medført noen små utfordringer, spesielt knyttet til kommunikasjon utad mot seksjonseiere, ellers anser styret det som et godt bytte. Det har vært en tidkrevende prosess å lande en prosjektleder for det kommende arbeidet med vinduer/dører, men dette har vi endelig funnet en løsning på.
- Planlagt arbeid i neste periode: Utskifting av vinduer, balkong-/terrassedører, dører til oppgangene, og mulig dreneringsarbeid for å forbedre forholdene i garasjen.
- Det ble avdekket noen avvik i forbindelse med årskontroll av brannanlegget, disse utbedres nå (blant annet en manglende detektor, som vi ser svært alvorlig på).
- Det har i perioden vært hyppigere dialog med Boligbygg, som har bedret forholdet betraktelig mellom sameiet og dem. Arbeidet pågår med å utforme en ny og korrekt oversikt over planløsning for boder til alle seksjoner - her har enkelte tatt seg friheter og endret på nummer uten at det foreligger noe dokumentasjon på det. Dette har skapt problemer både seksjonseiere som bor her, som leier ut, som har solgt, og Boligbygg selv.

Styret vil gjøre de nødvendige inngrepene som trengs for å få ryddet opp i dette.

- Det har blitt observert litt økt aktivitet av skadedyr/gnagere i bakgården - husk at man aldri skal sette ut mat i bakgården til kjæledyr eller andre dyr.
- Tilgang til garasje fra heis B og D, samt tilgang til bodene under gårdsbygningen er nå endelig oppdatert til iLoq.
- Utover det løpende behovet for generell oppfølging har heisene som vanlig stoppet opp til ubeleilige tider. I nesten alle tilfellene viser det seg at de stopper grunnet en forstyrring av en sensor knyttet til døren, og det er dermed ikke utenkelig at det er uvøren bruk av heisene som skaper problemene. Ta hensyn til at heisene er skjøre, og pass på at spesielt inn- og utflytting går rolig for seg!

- Det oppfordres stadig til å holde sine leieboere godt opplyst om ordensregler og vedtekter for sameiet. Det er blant annet mange balkonger som brukes til oppbevaring av ting som ikke hører hjemme der, og som er til sjenanse for andre beboere. Det er også mange som ikke forstår hvordan kildesortering foregår, og som kan trenge en påminnelse om å følge reglementet.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Toftesgate 61

Orgnr: 975 661 989

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**-285 169**	**978 253**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	668 245	-1 072 571
Avdrag lån	206 228	190 851
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**462 017**	**-1 263 422**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**176 849**	**-285 169**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	617 754	85 569
Kortsiktig gjeld	440 906	370 738
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**176 849**	**-285 169**

✔ Signert 03-05-2026 18:15:34 UTC Oneflow ID 14388026 Side 1 / 8

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	4 124 753	3 607 725	4 125 192	4 543 486
Annen driftsrelatert inntekt	3	314 641	246 011	288 510	334 850
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 439 394**	**3 853 736**	**4 413 702**	**4 878 336**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	39 343	147 482	283 184	273 700
Styrehonorar		0	85 000	0	260 000
Forsikring		429 852	400 343	468 929	550 800
Forretningsførsel	5	247 331	229 050	125 400	125 400
Revisjon		17 411	11 808	17 500	17 500
Kommunale avgifter		915 713	839 527	937 919	938 500
Energi/fyring		666 566	471 604	490 500	480 000
Kabel-TV/internett		600 295	529 915	613 045	641 200
Vedlikehold	6	703 167	2 001 472	727 900	949 900
Andre driftskostnader	7	126 116	155 314	258 976	108 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 745 794**	**4 871 514**	**3 923 354**	**4 345 700**
DRIFTSRESULTAT		**693 600**	**-1 017 778**	**490 348**	**532 636**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	8	51 887	38 250	0	52 000
Finanskostnader	9	77 242	93 043	78 771	57 836
RESULTAT FINANSPOSTER		**25 355**	**54 793**	**78 771**	**5 836**
Resultat		**668 245**	**-1 072 571**	**411 577**	**526 800**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	668 245	-1 072 571		
SUM DISPONERING		**668 245**	**-1 072 571**		

✔ Signert 03-05-2026 18:15:34 UTC

Oneflow ID 14388026 Side 2 / 8

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		28 280	66 152
Forskuddsbetalte kostnader	11	454 403	0
Bankinnskudd		135 070	19 417
SUM OMLØPSMIDLER		**617 754**	**85 569**
SUM EIENDELER		**617 754**	**85 569**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10	-727 806	-1 396 052
SUM EGENKAPITAL		**-727 806**	**-1 396 052**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	904 655	1 110 883
SUM LANGSIKTIG GJELD		**904 655**	**1 110 883**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		382 929	270 908
Skyldig offentlige avgifter	13	2 703	1 621
Annen kortsiktig gjeld	14	55 274	98 208
SUM KORTSIKTIG GJELD		**440 906**	**370 738**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**617 754**	**85 569**

✔ Signert 03-05-2026 18:15:34 UTC Oneflow ID 14388026 Side 3 / 8

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER
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.

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.

INNTEKTER
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK
Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 03-05-2026 18:15:34 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2025
Innkrevde felleskostnader	3 447 710
Kabel-TV/Internett	437 568
Garasjer	239 475
Sum innkrevde felleskostnader	**4 124 753**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Elbillading	19 986
Annen inntekt	294 655
Sum annen driftsrelatert inntekt	**314 641**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER	
Lønn til ansatte	26 813
Feriepenger	7 668
Arbeidsgiveravgift	3 781
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	1 081
Sum personalkostnader	**39 343**

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL	
Forretningsførsel fra Solibo 01.12.2025 - 31.12.2025	9 250
Forretningsførsel fra Ecit 01.01.2025 - 30.11.2025	238 081
Sum forretningsførsel	**247 331**

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	537 353
Drift/vedlikehold heis	70 305
Serviceavtale brannsikring	27 135
Serviceavtale heis	61 982
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	6 391
Sum vedlikehold	**703 167**

✔ Signert 03-05-2026 18:15:34 UTC

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	583
Containerleie	4 956
Annen leiekostnad	16 800
Programvare/lisenser	20 359
Nøkler og låser	6 277
Navnskilt og postkasser	2 340
Egenandeler forsikring	12 000
Fellesarrangement	878
Konsulenthonorar	7 438
Annen fremmed tjeneste	13 678
Kontingenter	2 194
Gaver	250
Generalforsamling/årsmøte	5 625
Øredifferanser	-2
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 745
Annen kostnad	24 930
Konstaterte tap på fordringer	2 065
Sum andre driftskostnader	**126 116**

NOTE 8 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	8 552
Kundeutbytte forsikring	43 335
Sum finansinntekter	**51 887**

NOTE 9 - FINANSKOSTNADER

Rentekostnad lån	76 719
Renter leverandørgjeld	523
Sum finanskostader	**77 242**

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-1 396 052
Overført til/fra egenkapital	668 245
Opptjent egenkapital 31.12	**-727 806**

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	172 101
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	153 261
Andre forskuddsbetalte kostnader	129 041
Sum forskuddsbetalte kostnader	**454 403**

✔ Signert 03-05-2026 18:15:34 UTC Oneflow ID 14388026 Side 6 / 8

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Handelsbanken**
Lånenummer	8398.71.86146
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2019
Løpetid	10 år
Innfrielseår	2029
Rentesats (nominell)	7,20 %
Opprinnelig lånebeløp	**1 563 871**
Lånesaldo 01.01	1 110 883
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	206 228
Lånesaldo 31.12	**904 655**

NOTE 13 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	2 703
Sum skyldige offentlige avgifter	**2 703**

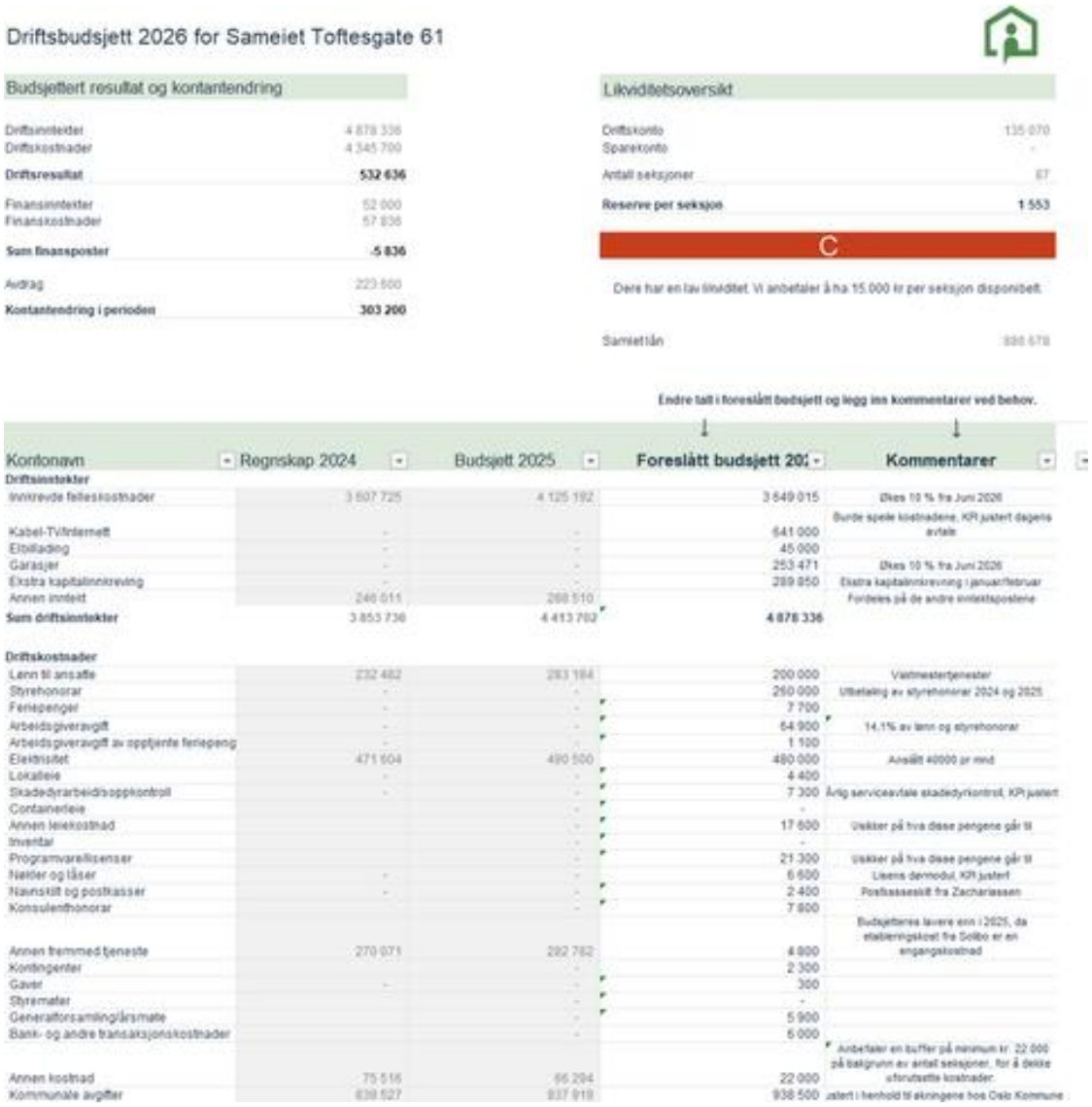
NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	19 171
Påløpt rente	3 088
Annen påløpt kostnad	33 015
Sum annen kortsiktig gjeld	**55 274**

✔ Signert 03-05-2026 18:15:34 UTC

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. Driftsbudsjett 2026



Driftsbudsjett 2026 for Sameiet Toftesgate 61

Budsjettert resultat og kontantendring

Driftsinntekter	4 878 336
Driftskostnader	4 345 700
Driftsresultat	**532 636**
Finansinntekter	52 000
Finanskostnader	57 836
Sum finansposter	**-5 836**
Avdrag	223 500
Kontantendring i perioden	**303 200**

Likviditetsoversikt

Driftskonto	135 070
Sparekonto	-
Antall seksjoner	87
Reserve per seksjon	**1 553**

C

Dere har en lav likviditet. Vi anbefaler å ha 15 000 kr per seksjon disponibelt.

Sameielån 880 678

Endre tall i foreslått budsjett og legg inn kommentarer ved behov.

Kontonavn	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Foreslått budsjett 20	Kommentarer
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 607 725	4 125 192	3 649 015	Økes 10 % fra Juni 2026
Kabel-TV/Internett	-	-	641 000	Burde spele kostnadene. KPI justert dagens avtale
Elbillading	-	-	45 000	
Garasjer	-	-	253 471	Økes 10 % fra Juni 2026
Ekstra kapitalinnkreving	-	-	289 850	Ekstra kapitalinnkreving i januar/februar
Annen inntekt	246 011	288 510		Fordeles på de andre inntektspostene
Sum driftsinntekter	3 853 736	4 413 702	**4 878 336**	
Driftskostnader				
Lønn til ansatte	232 482	283 184	200 000	Vaktmestertjenester
Styrehonorar	-	-	250 000	Utbetaling av styrehonorar 2024 og 2025
Feriepenger	-	-	7 700	
Arbeidsgiveravgift	-	-	64 900	14,1% av lønn og styrehonorar
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepeng	-	-	1 100	
Elektrisitet	471 604	490 500	480 000	Anslått 40000 pr mnd
Lokalleie	-	-	4 400	
Skadedyrarbeid/oppkontroll	-	-	7 300	Årlig serviceavtale skadedyrkontroll, KPI justert
Containerleie		-	-	
Annen leiekostnad		-	17 600	Usikker på hva disse pengene går til
Inventar		-	-	
Programvarelisenser		-	21 300	Usikker på hva disse pengene går til
Nøkler og låser	-	-	6 600	Lisens dermodul, KPI justert
Navneskilt og postkasser	-	-	2 400	Postlåsesskilt fra Zachariassen
Konsulenthonorar		-	7 800	
Annen fremmed tjeneste	270 071	282 782	4 800	Budsjetteres lavere enn i 2025, da etableringskost fra Solibo er en engangskostnad
Kontingenter		-	2 300	
Gaver	-	-	300	
Styremøter		-	-	
Generalforsamling/årsmøte		-	5 900	
Bank- og andre transaksjonskostnader		-	6 000	
Annen kostnad	75 516	66 294	22 000	Anbefaler en buffer på minimum kr. 22 000 på bakgrunn av antall seksjoner, for å dekke uforutsette kostnader.
Kommunale avgifter	838 527	837 919	938 500	justert i henhold til økningene hos Oslo Kommune

Større vedlikeholdsarbeid	-	-	0	
Vedlikehold bygninger	2 001 472	727 900	700 000	Anbefaler en buffer på minimum kr. 700 000 på bakgrunn av antall selskaper for å dekke uforutsette kostnader
Vedlikehold VVS	-	-	0	
Vedlikehold elektro	-	-	0	
Vedlikehold lekeplass/uteområde	-	-	0	
Vedlikehold felles anlegg	-	-	0	
Drift/vedlikehold heis	-	-	150 000	Basert på år 2025 med et påslag
Vedlikehold parkering/garasje	-	-	0	
Vedlikehold fyringsanlegg	-	-	0	
Vedlikehold felles vaskeri	-	-	0	
Service brannsikring	-	-	28 400	Årskontroll Brannalarm Elmann
Serviceavtale VVS	-	-	0	
Serviceavtale heis	-	-	65 000	KPI justert kostnadene i 2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	50 585	52 900	6 500	Basert på kostnader i 2025
Vedlikeholdsavsetning	-	-	0	
Vedlikehold felles antenne/kabel-TV	-	-	0	
Reparasjon og vedlikehold utstyr	-	-	0	
Vedlikehold teknisk anlegg	-	-	0	
Diverse vedlikeholdskostnader			0	
Forretningsførsel		-	125 400	KPI justert
Revisjon		-	17 500	
Kabel-TV/internett	529 915	513 045	641 200	KPI justert
Forsikring bygninger	400 343	468 928	550 000	
Sum driftskostnad	4 871 515	3 923 353	**4 345 700**	
Finansinntekt				
Konstaterte tap på fordringer	-	-		
Annen renteinntekt	38 250	-	8 600	
Kundeutbytte forsikring	-	-	43 400	
Sum finansinntekt	38250	0	**52000**	
Finanskostnad				
Annen rentekostnad	93 043	78 771	57 836	Basert på nedbetalingsplan Handelsbanken
Sum finanskostnader	93 043	78 771	**57 836**	
Sum finansposter	-54 793	-78 771	**-5 836**	
Avdrag				
Avdrag på eksisterende lån		-	223 600	Basert på nedbetalingsplan Handelsbanken
Avdrag på nytt lån		-	0	
Sum avdrag	0	0	**223 600**	
Kontantendring i perioden	-1 072 572	411 578	**303 200**	

Forslag til vedtak: Foreslått budsjett for 2026 godkjennes. Ordinære felleskostnader økes med 10 % fra juni 2026.

5. Godtgjørelse til styret

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 135 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

6. Reviderte vedtekter

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret foreslår reviderte vedtekter for sameiet. Endringene er gjort for å oppdatere og tydeliggjøre vedtektene i tråd med dagens drift og behov. Forslag til reviderte vedtekter følger som vedlegg til innkallingen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner de foreslåtte reviderte vedtektene slik de foreligger.

7. Reviderte husordensregler

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret foreslår reviderte husordensregler for sameiet. Endringene er gjort for å tydeliggjøre gjeldende regler og tilpasse dem til dagens behov og bruk av eiendommen. Forslag til reviderte husordensregler følger som vedlegg til innkallingen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner de foreslåtte reviderte husordensreglene slik de foreligger.

8. Ansvarsfrihet for styret

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Årsregnskapet for 2025 er fremlagt for behandling på årsmøtet. På bakgrunn av fremlagt regnskap og gjennomført revisjon foreslås det at styret gis ansvarsfrihet for regnskapsåret 2025.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet for 2025 godkjennes, og styret gis ansvarsfrihet.

9. Valg av tillitsvalgte

9.1 Valg styremedlemmer

Ingen kandidater har meldt seg på forhånd.

10. Til orientering

Forretningsfører orienterer om beboerappen Solibo Home.

Styremedlem Liv Irene Korstad orienterer om status i prosjektet for utskifting av vinduer og dører.

Forslag til vedtak: Sakene tas til orientering

11. Valg av revisor

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det skal velges revisor for neste periode. Solibo har et samarbeid med SLM Revisjon, som kan tilby revisjon til en pris på kr 11 250 ink. mva.

Forslag til vedtak:

Sameiet vedtar å bytte til SLM revisjon.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

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

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *66 20 20

Brukstillatelse.

Meldt GAB 12.4.91 T.E.

Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sofienberggt. 10-16/Toftesgt.	Gnr.228, bnr.374 m.fl.	88/3341

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

Siv.ing. Øystein Hjelseth
Agathe Grøndahls gate 46

0478 OSLO 4

PJE/tfn

Dato 12.4.1991

Saken behandles av: Pål J. Engebretsen

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

Viser til søknad om brukstillatelse og skriv datert 2.4.91 der ansvarshavende bekrefter at pkt. merket "stjerne" i byggeplass-rapport datert 22.3.91 er utført.

BRUKSTILLATELSE KAN GIS FOR OPPGANG A.

V 1. Øvrige oppganger tillates tatt i bruk etter hvert som de blir ferdige og etter ansvarshavendes egen bestemmelse. Ferdigbesikt av hele bygget må meldes når den tid kommer.

V 2. Ansvarshavende må påse at byggeplass og bruksenhet til en hver tid er forsvarlig adskilt med gjerde eller lign.

V 3. **Perm.** utbedring av rekkverk på terrasser må utføres.

4. Rekkverk i trapp må være **min.** 90 cm. høyt, målt fra opptrinnets oppkant. Dette må utbedres.

V 5. Utomhusarb. må opparb. etter godkjent utomhusplan. (Kan ikke se at 3 stk. utomhusplan er innkommet for evt. godkj. Dette må ordnes).

V 6. Det må innsendes dokumentasjon om at de sanitære installasjonene er ferdigattestert.

V 7. Service- og vedlikeholdsavtale fra godkjent firma for brannalarm-anlegget, må innsendes.

V 8. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.

V 9. Ferdigmelding for ventilasjonsanlegget må innsendes. Mottatt 25/8-93.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

.....
Overingeniør

.....
Bygningsinspektør

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

Skj C-2. 5000 Andvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *66 20 20

Brukstillatelse.

Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sofienberggt. 10-16/Toftesgt.	Gnr.228, bnr.374 m.fl.	88/3341

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Byfornyelse A/S Nedre gate 8 0551 OSLO 5	Siv.ing. Øystein Hjelseth Agathe Grøndahls gate 46 0478 OSLO 4

PJE/tfn
Dato 12.4.91.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

10. Siste innsendte tegning med vårt stempel nr. 32 blir overlevert til saksbehandler for evt. godkjennelse. Korr SAS, tegn. utgår PJ

11. Det forutsettes at leil. på loft har tilfredstillende klesboder som tegn. med vårt nr. 31 viser. (Dette ble uteglemt v/befaring).

12. Etter opplysninger over tlf. eksisterer ikke 5.etg. i oppg. D, som godkjent tegn. viser. Ny plantegn i 2 ekspl. av denne etg. som er i samsvar med det utførte må derfor innsendes.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo siviliorsvar, etter melding fra ansvarshavende til siviliorsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

fung Overingeniør
Leif O. Solheim

PJE.
Bygningsinspektør
Pål J. Engebretsen

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

Skj. C-2. 5000 Andvord.

HJELPEMIDDEL

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	228/0374 Sofienberggt. 10-16/Toftesgt.	Journalnr.90/1064-M
Arbeidets og bygningens art	Ventilasjonsanlegg - Boligblokk (88/3341)	Innlevert 27.03.90
Byggherre	Ragnar Evensen A/S, PB. 772 - Sentrum 0106 OSLO 1	
Anmelder	Rolf Storbråten & Sønn A/S, Ekebergveien 193 B, 1162 OSLO 11	

GFE/BL.

Oslo, den 24. april 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 og 12 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.

Ventilasjonsanlegget må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 47, arbeidsmiljøloven og Miljøetatens vedlagte retningslinjer.

Dersom ventilasjonsanleggets utvendige deler medfører endringer av tak- og veggfasader, må tilleggsmelding på angjeldende sak innsendes med fasadetegninger, snitt og takplaner for godkjennelse.

Ansvarshavende for bygget er ansvarlig for utførelsen av anlegget.

Sven Sandberg
overarkitekt

Gunn Flovik Espeland
arkitektass.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ragnar Evensen A/S
PB. 772 - Sentrum

0106 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	900101064	93/64075

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	15. desember 1993

Arbeidssted : 228/0374 Sofienberggt. 10-16/Toftesgt
Byggherre : Ragnar Evensen A/S, PB. 772 - Sentrum, 0106 OSLO
Arbeidets art: VENTILASJONSANLEGG (88/3341) - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

På grunnlag av innkommet bekreftelse i brev av 24.08.93 fra Rolf Storbråten & Sønn A/S ved Rolf Storbråten om at arbeidene er ferdig, utstedes ferdigattest.

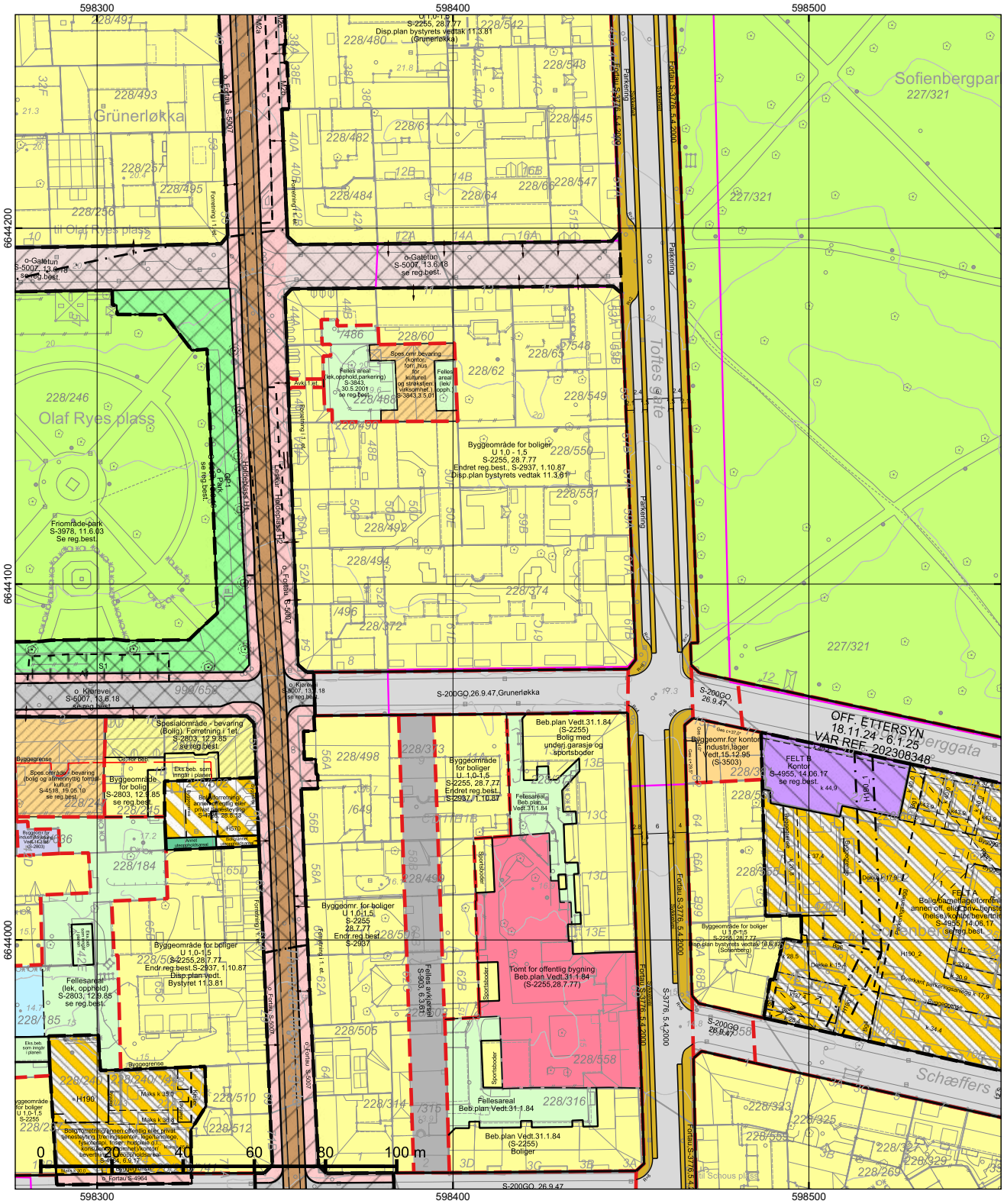
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Kopi: Rolf Storbråten & Sønn A/S ved R. Storbråten, Ekebergvn. 193 B, 1162 OSLO

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

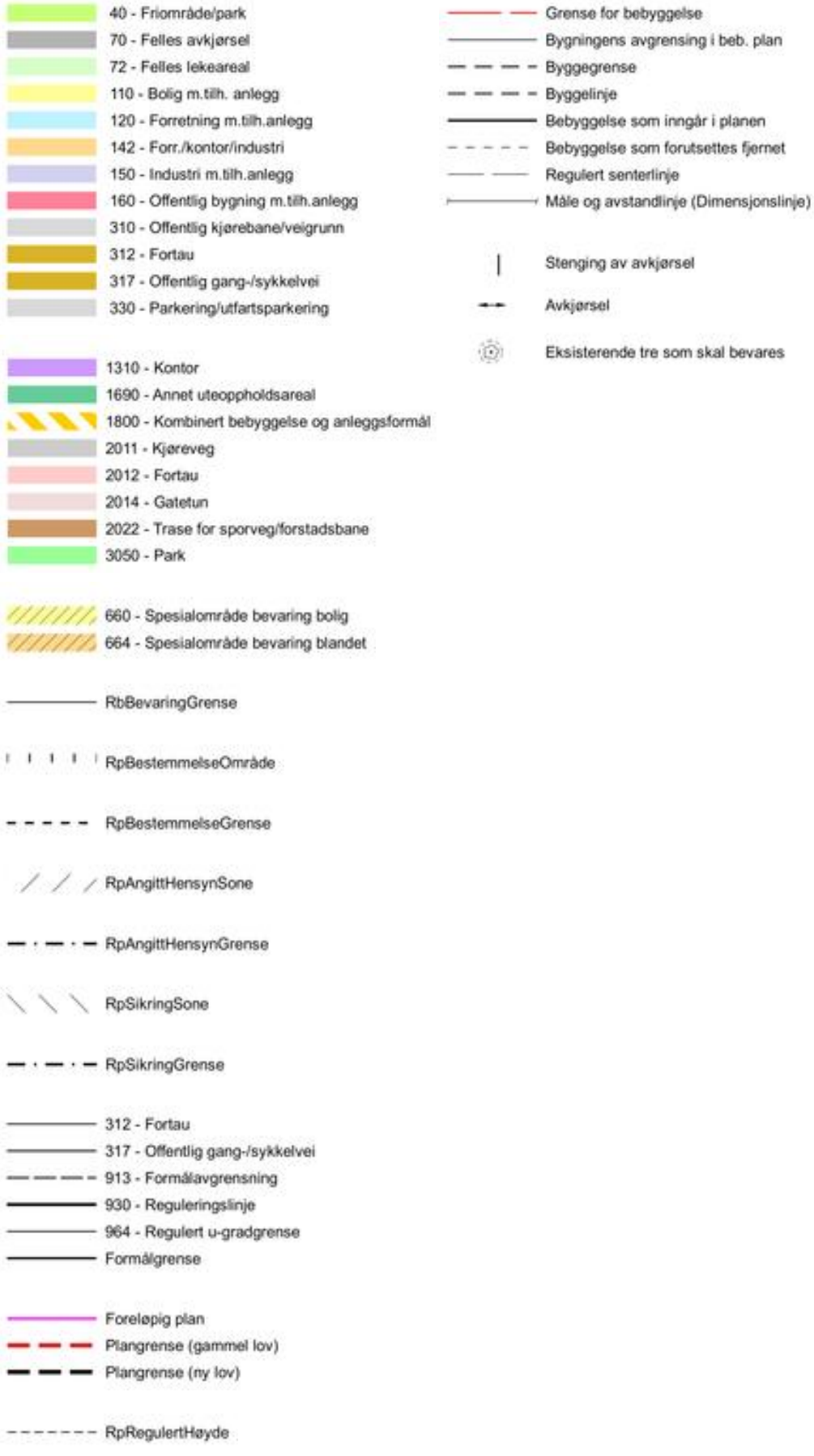
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

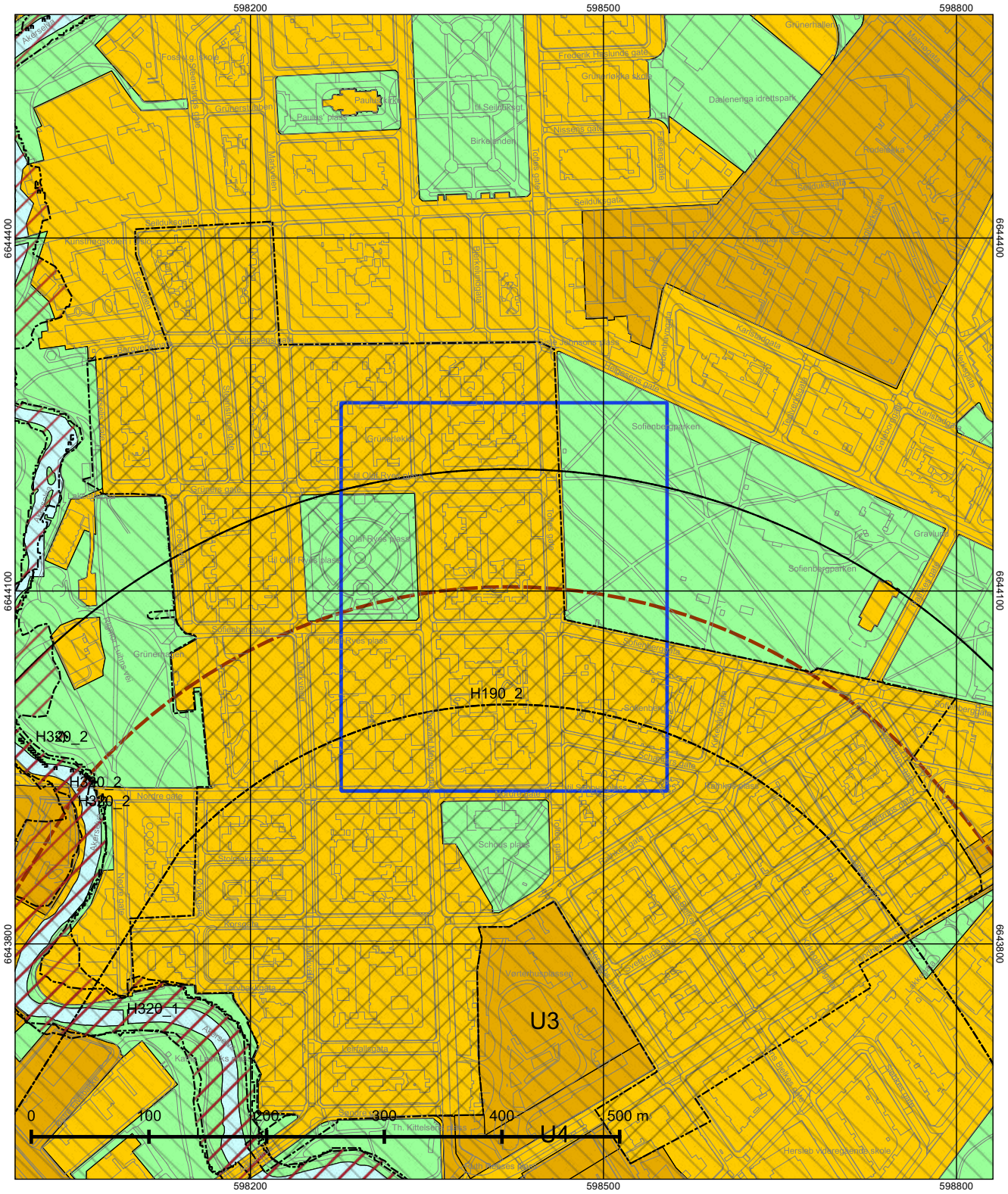
PlottID/Best.nr: 163980/ 86541235
Deres ref.:
Adresse: Toftes gate 61
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/374

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163980/86541235
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gnr. 164 bnr. 1 1956
avskrift 31/10

Erklæring.

I anledning av at Oslo bygningsråd-bygningssjef den 25. oktober 1956

har meddelt unntak fra bygningslovens § 79.1., § 83.1 og § 124.1

i henhold til bygningslovens § 8.

for garasjeskur

på matr. nr. 14. Sofienberggt.

på g.nr. ..... *b.nr.* .....

(Bygn.kontrollens j.nr. 54/4041 *) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.*

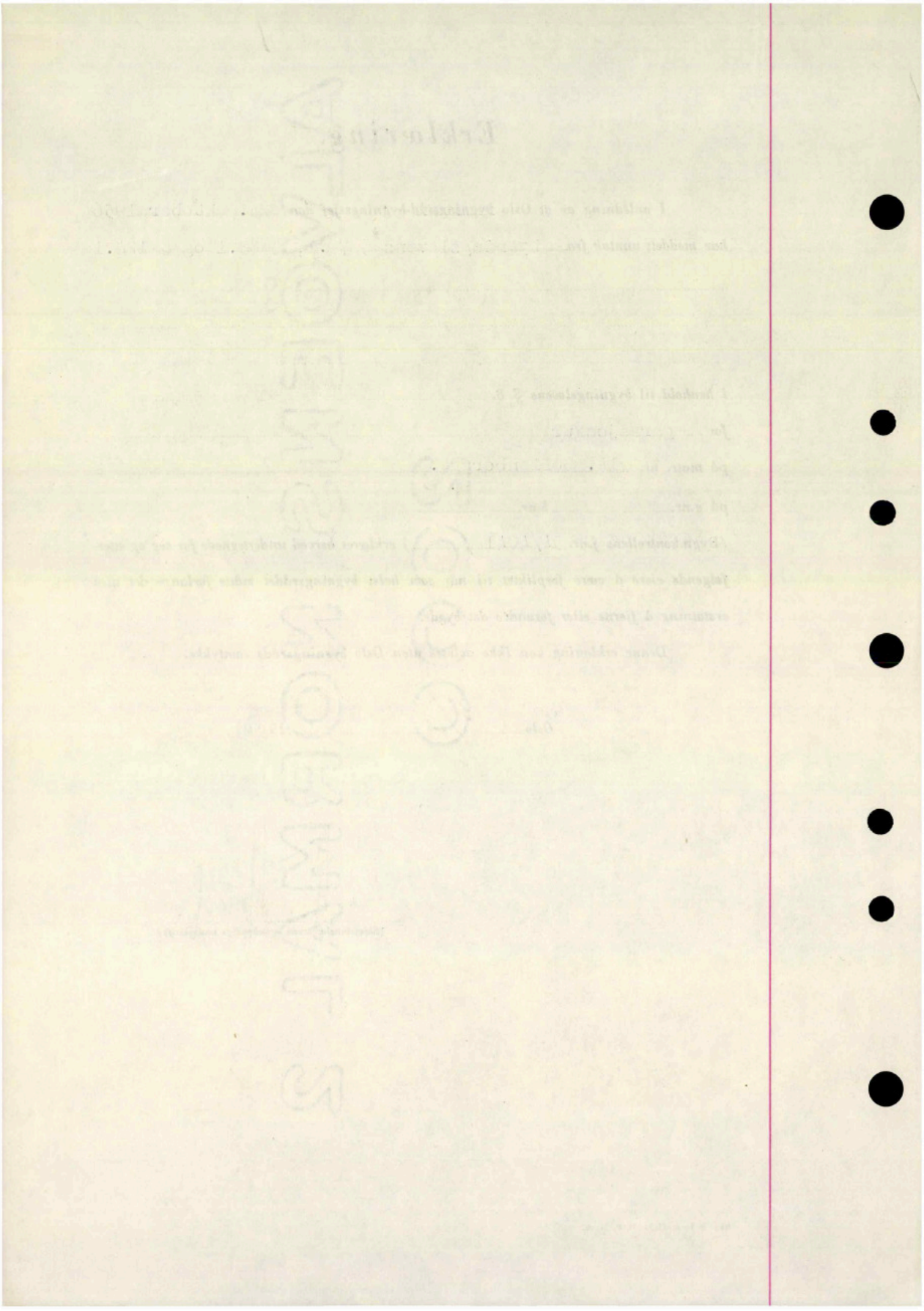
Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 31/10 *19*56

ERLAND MORUD
Stats aut.
eiendomsmegler
OSLO

(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift)

Skj. B 16 c. 11-53. 1000. R. A.



DAGBOKFØRT

19.MRS.91 014250

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Ragnar Evensen A/S v/Øystein Hjelseth	Tollbugt. 25 0157 OSLO 1	41 18 90

Vi samtykker i at eiendommen gnr 228 bnr 374 seksjoneres.
RAGNAR EVENSEN A/S
Sverre Henning Fjeldstad
Ola Mæhlum

1. Eiendom	Gnr. 228	Bnr. 374	Fnr.	Kommune Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: Oslo Byfornyelse A/S
Nedregt. 8
0551 OSLO 5

Fødselsnummer:

3. Begjæring

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

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).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] 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

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] 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).

Doknr: 14250 Tinglyst: 19.03.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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).

A/L

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 6660	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 6660	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 6660	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	80		21	B	54		41	B	58	
2	B	55		22	B	54		42	B	58	
3	B	55		23	B	54		43	B	80	
4	B	65		24	B	84		44	B	80	
5	B	80		25	B	58		45	B	55	
6	B	58		26	B	58		46	B	55	
7	B	58		27	B	80		47	B	80	
8	B	65		28	B	80		48	B	80	
9	B	65		29	B	55		49	B	55	
10	B	57		30	B	55		50	B	55	
11	B	59		31	B	80		51	B	80	
12	B	58		32	B	80		52	B	65	
13	B	58		33	B	55		53	B	54	
14	B	80		34	B	55		54	B	54	
15	B	55		35	B	80		55	B	54	
16	B	139		36	B	65		56	B	84	
17	B	80		37	B	54		57	B	58	
18	B	55		38	B	54		58	B	58	
19	B	139		39	B	54		59	B	80	
20	B	65		40	B	84		60	B	80	
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		6660	

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.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: OLAV RYE ØST

7. Supplerende tekst

Bygningen har leiligheter i loftsetasjen

Oslo Byfornyelse A/S

Dato: 22.02.1991

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Iflg. fullmakt
RAGNAR EVENSEN A/S

Sverre Henning Fjeldstad

Jon Erik Evensen

Tinglysingsstempel

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

a) ☐ 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).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

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

☐ bruksenhetenes areal
eller
☐ 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

☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

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).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste Side 3

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 6660	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 6660	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
61	B	55		77	B	47					
62	B	55		78	B	47					
63	B	80		79	B	78					
64	B	65		80	B	60					
65	B	54		81	B	46					
66	B	54		82	B	88					
67	B	54		83	B	59					
68	B	84		84	B	46					
69	B	58		85	B	46					
70	B	58		86	B	56					
71	B	80		87	G	1020					
72	B	78									
73	B	47									
74	B	47									
75	B	78									
76	B	78									
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		6660		Sum teller skal stemme m. 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.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: OLAV RYE ØST

7. Supplerende tekst

Bygningen har leiligheter i loftsetasjen

Oslo Byfornyelse A/S

Dato 22.02.1991

Sted Oslo

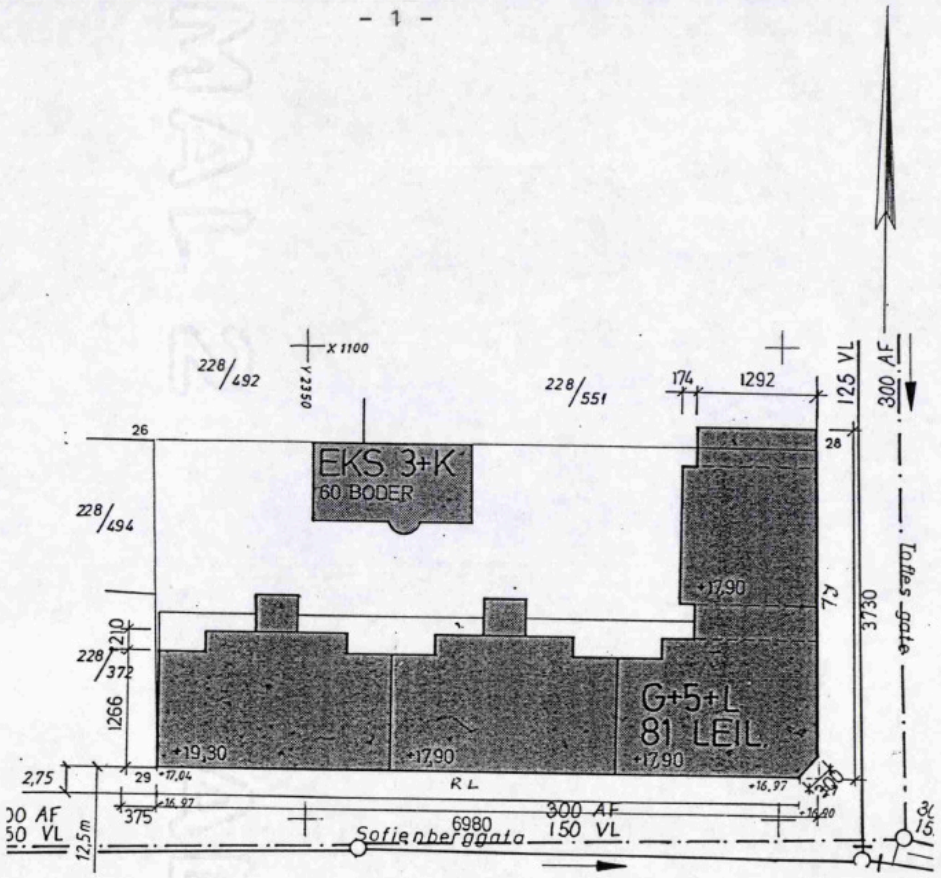
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Iflg. fullmakt
RAGNAR EVENSEN A/S

Sverre Henning Fjeldstad

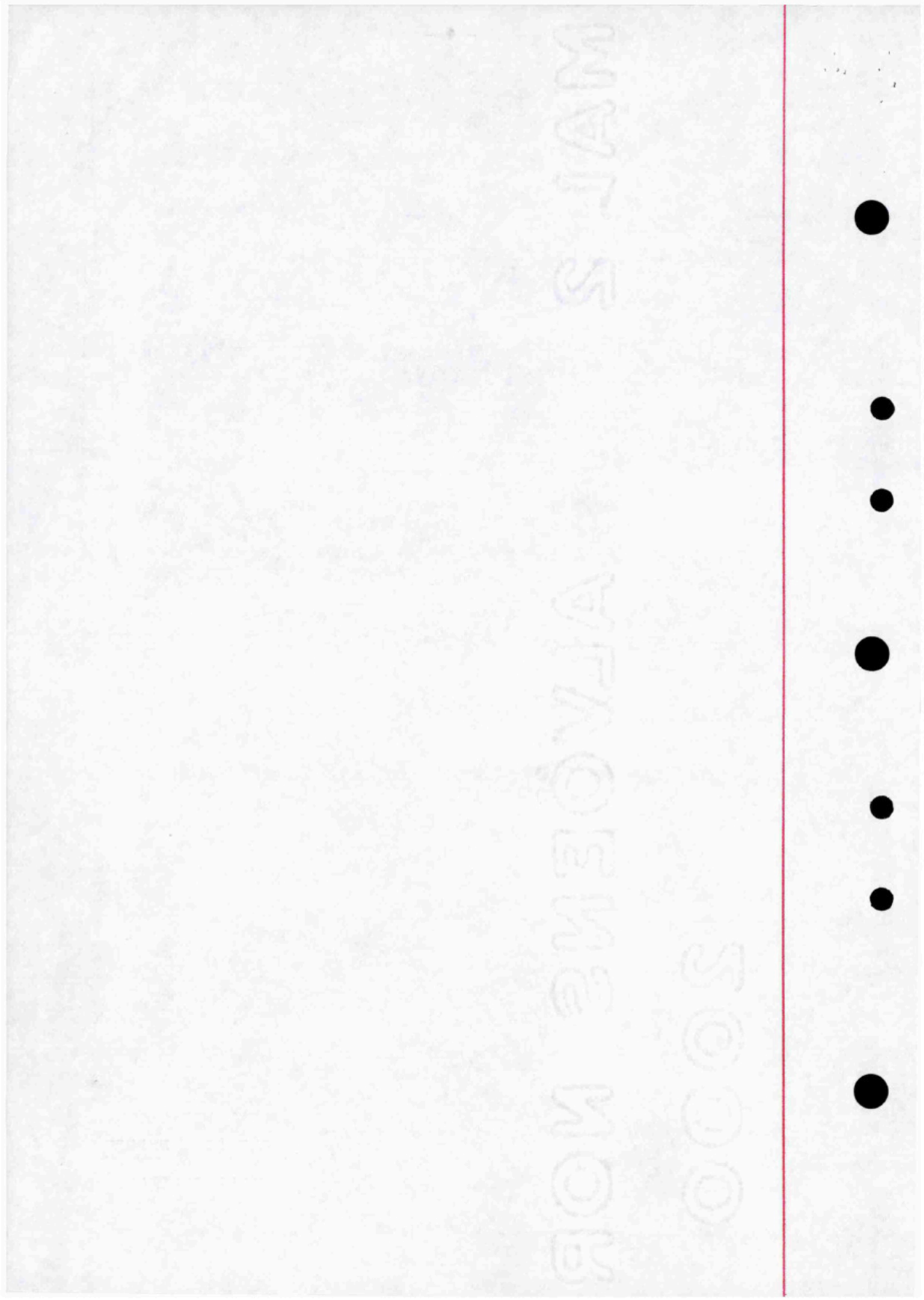
Jon Erik Evensen

Tinglysingsstempel

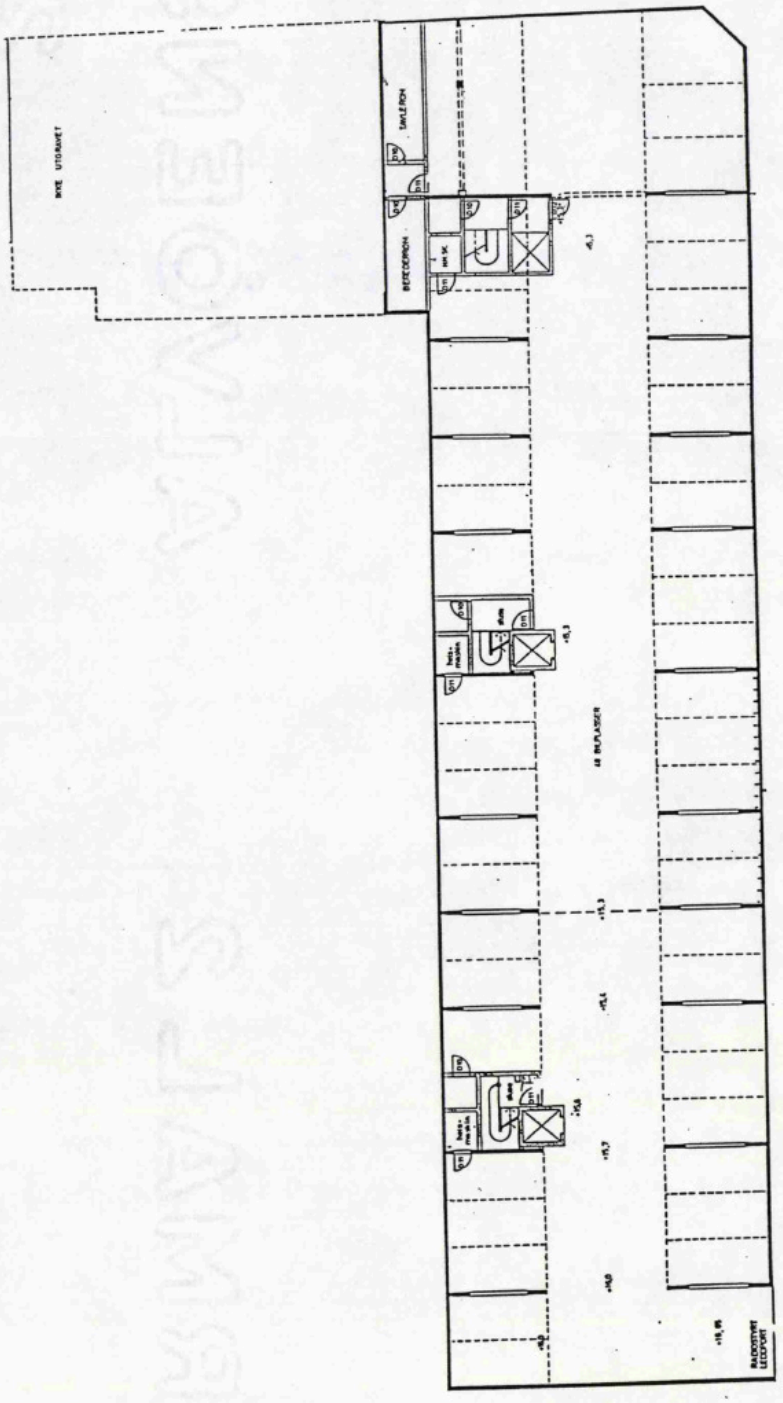


OLAV RYE ØST
GNR 228 BNR 374

SITUASJONSKART



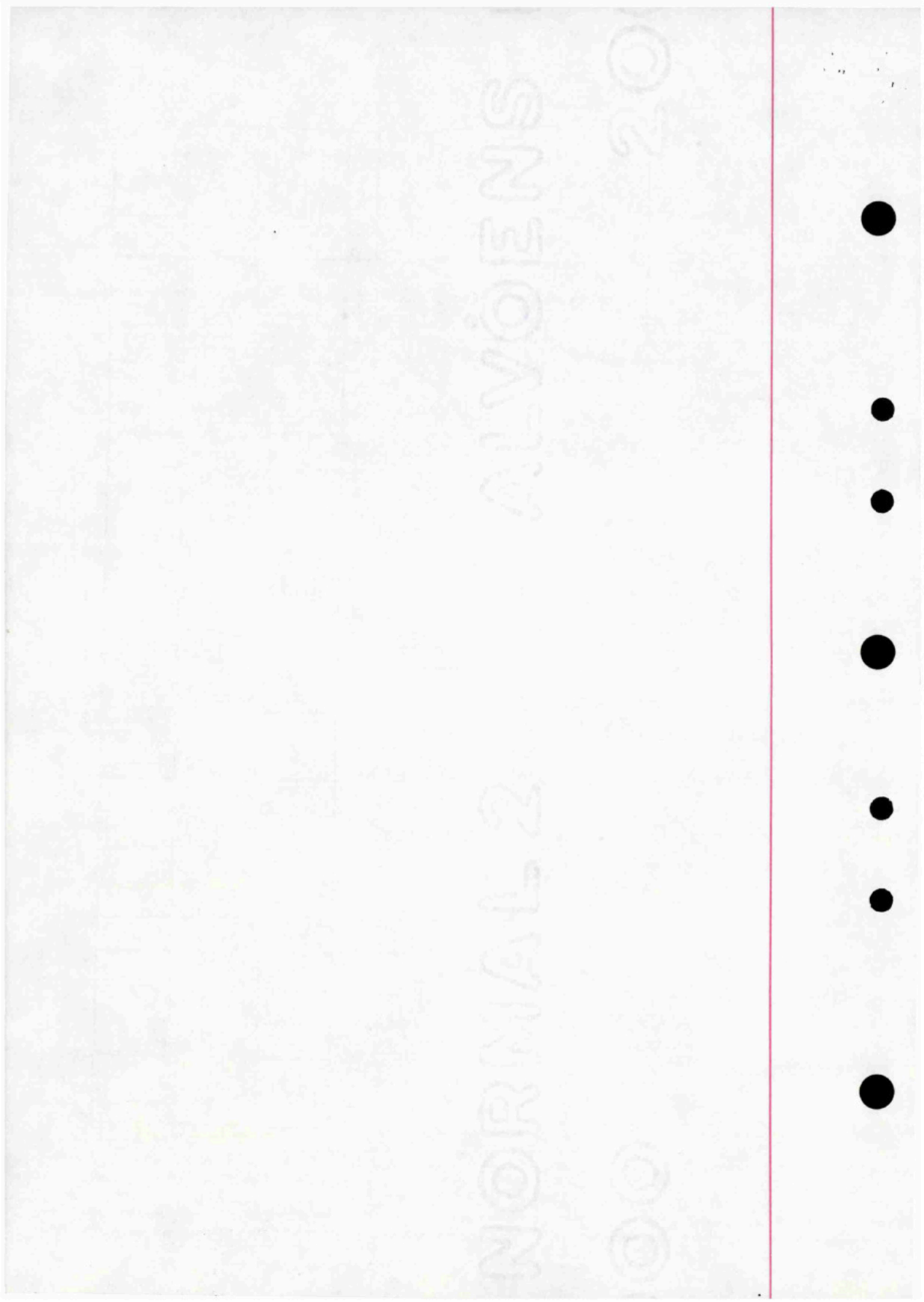
- 2 -



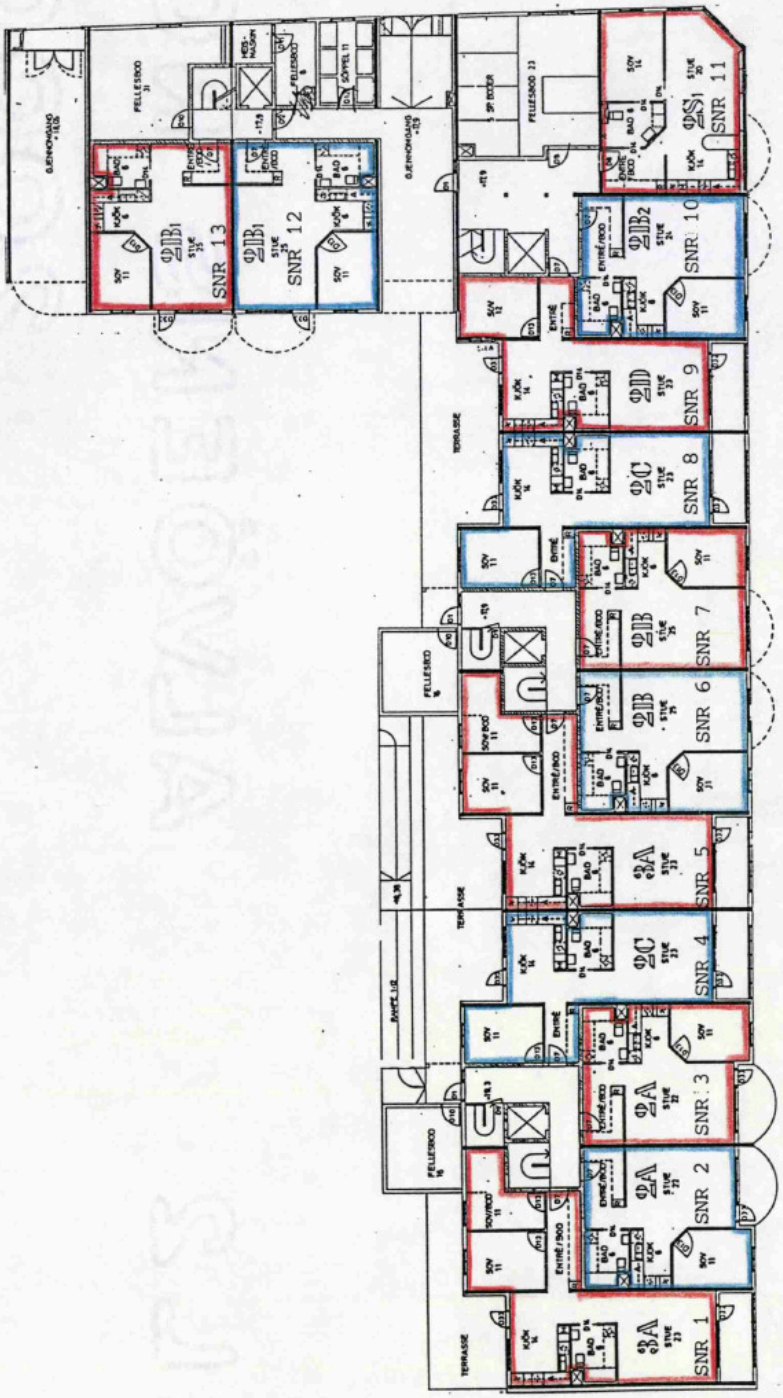
OLAV RYE ØST
GNR 228 BNR 374

PLAN OVER KJELLER

FELLESAREAL



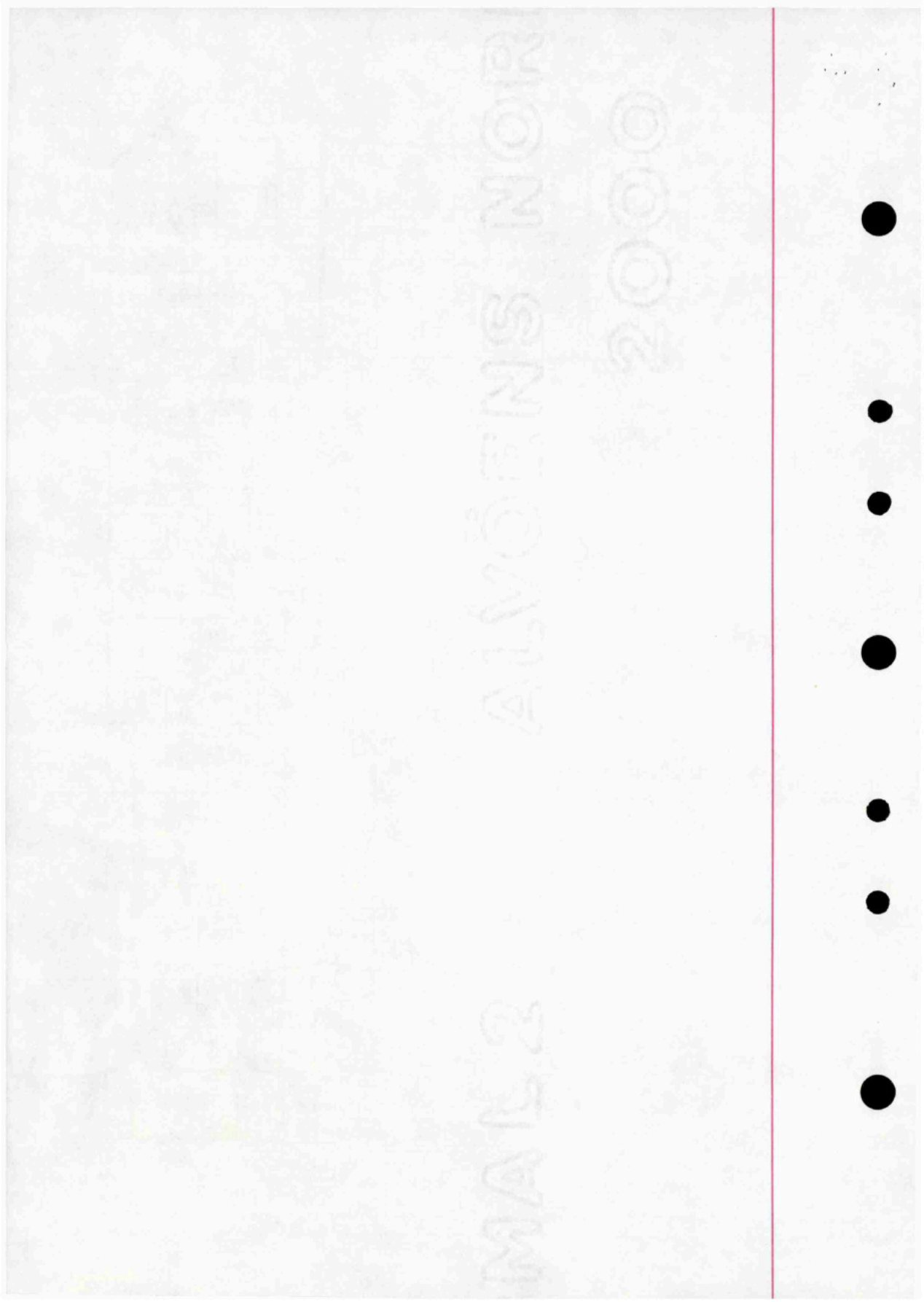
- 3 -



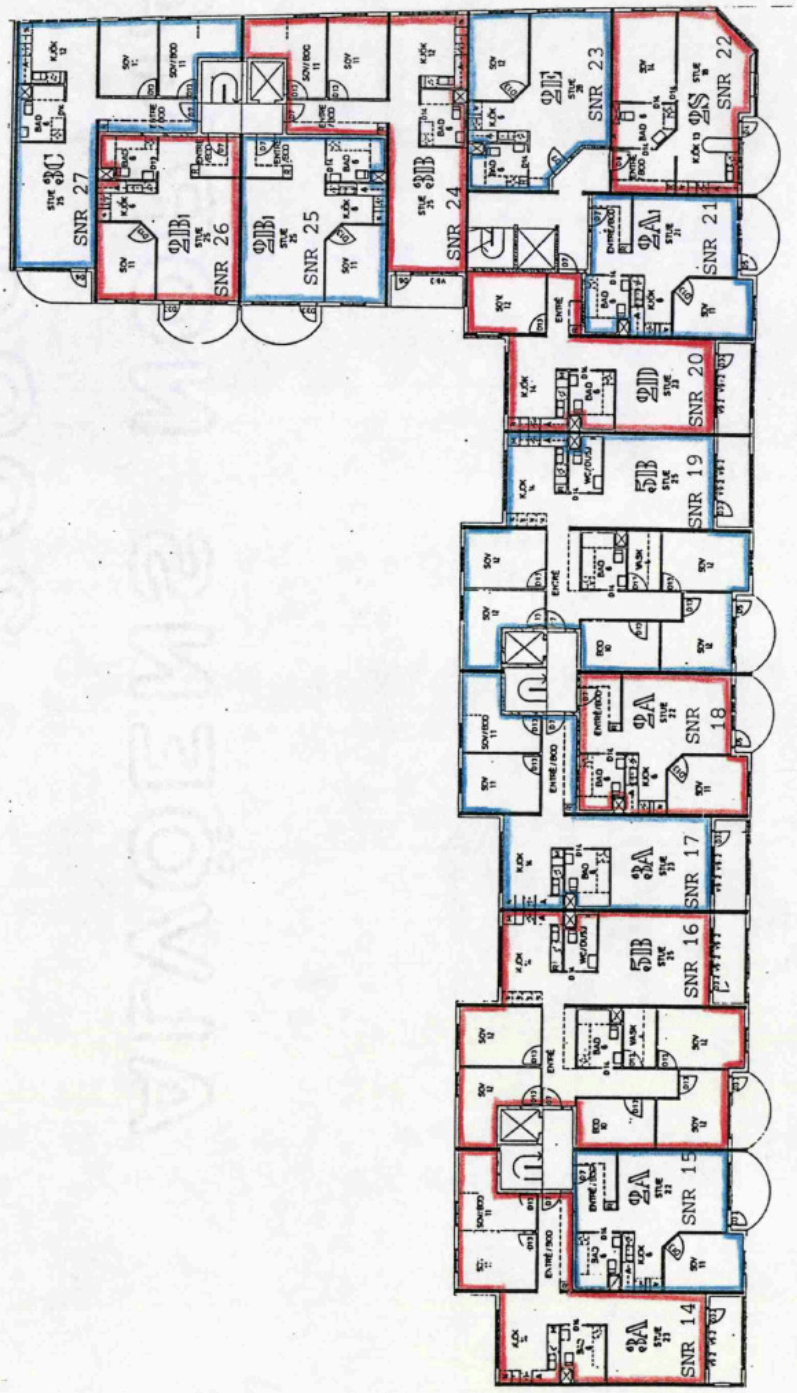
OLAV RYE ØST
GNR 228 BNR 374

PLAN OVER 1.ETG.

SNR. 1-13

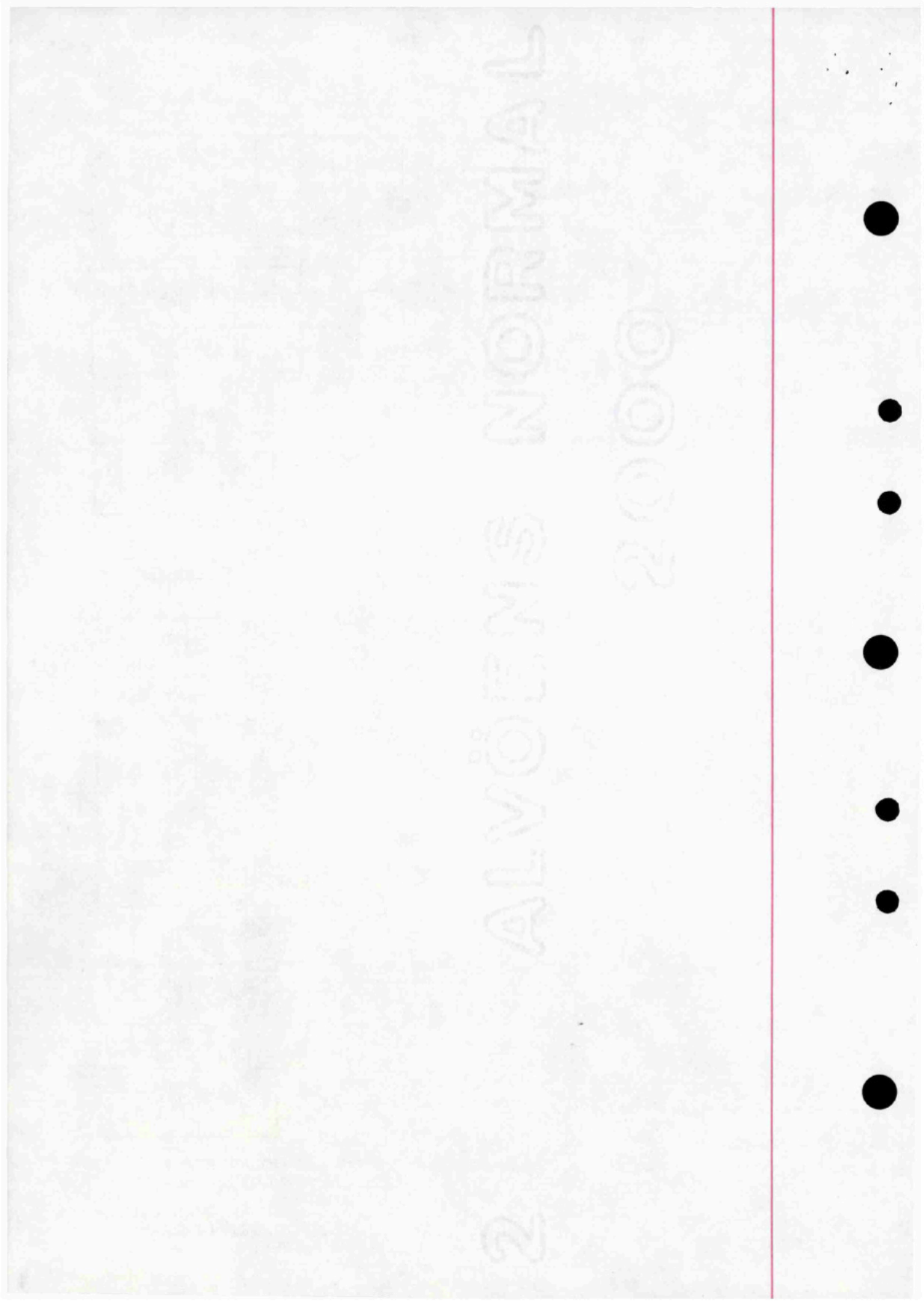


- 4 -

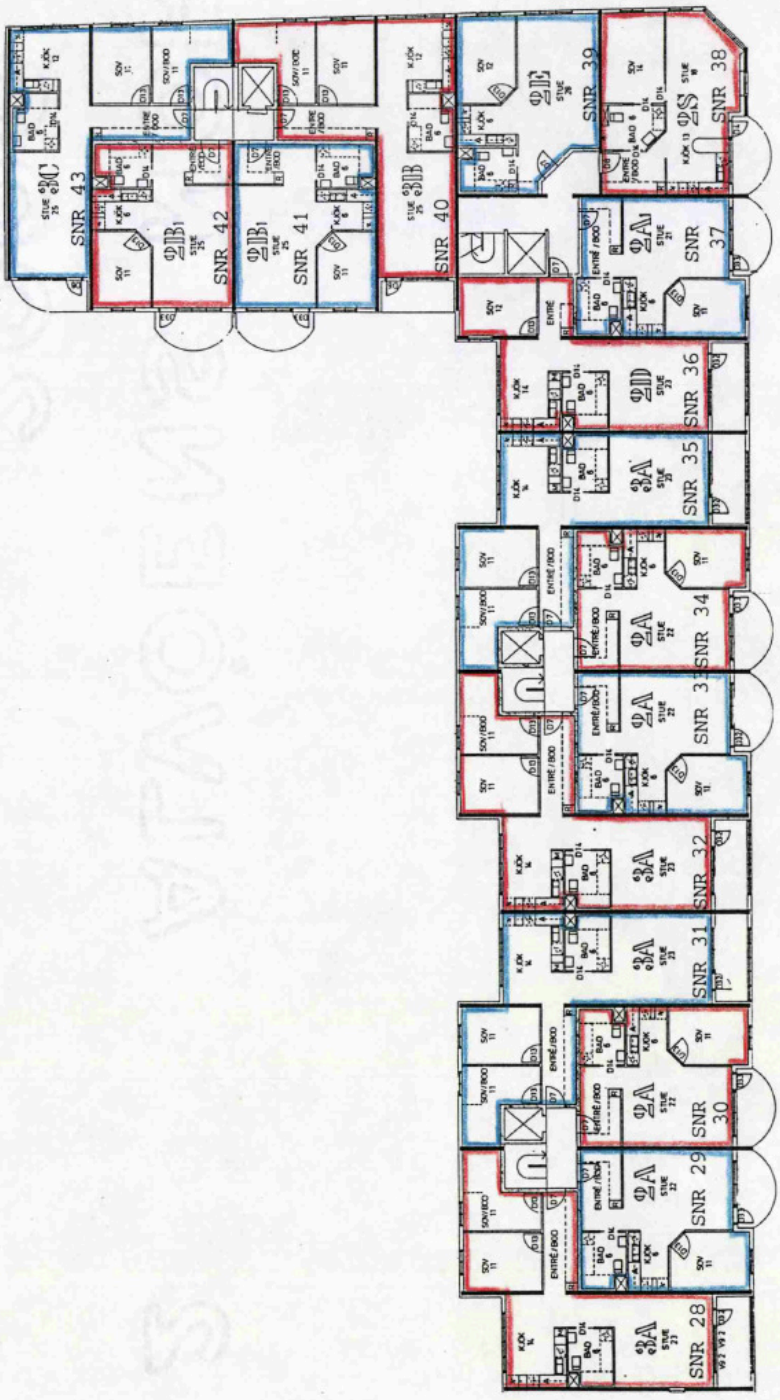


OLAV RYE ØST
GNR 228 BNR 374

PLAN OVER 2.ETG.
SNR. 14-27



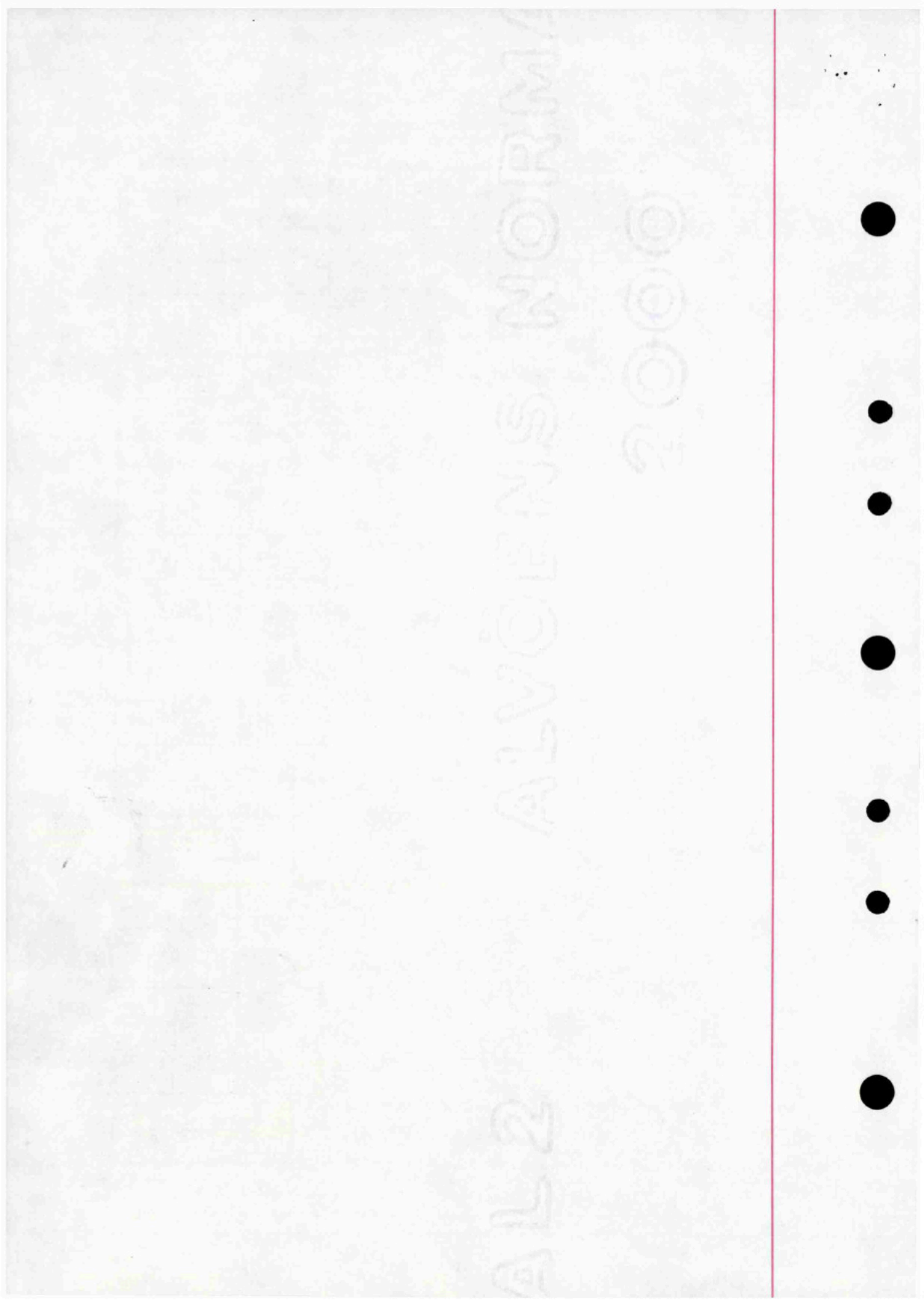
- 5 -



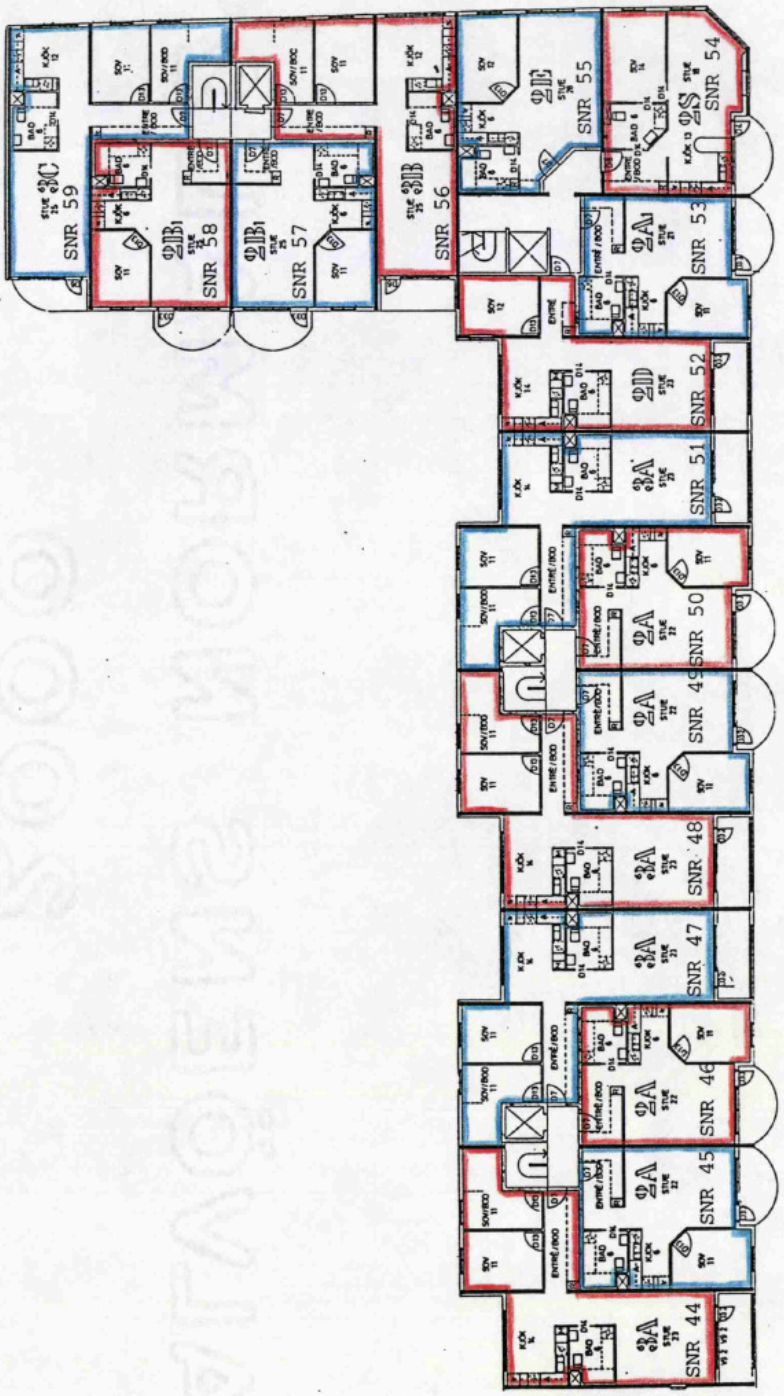
OLAV RYE ØST
GNR 228 BNR 374

PLAN OVER 3.ETG.

SNR 28-43

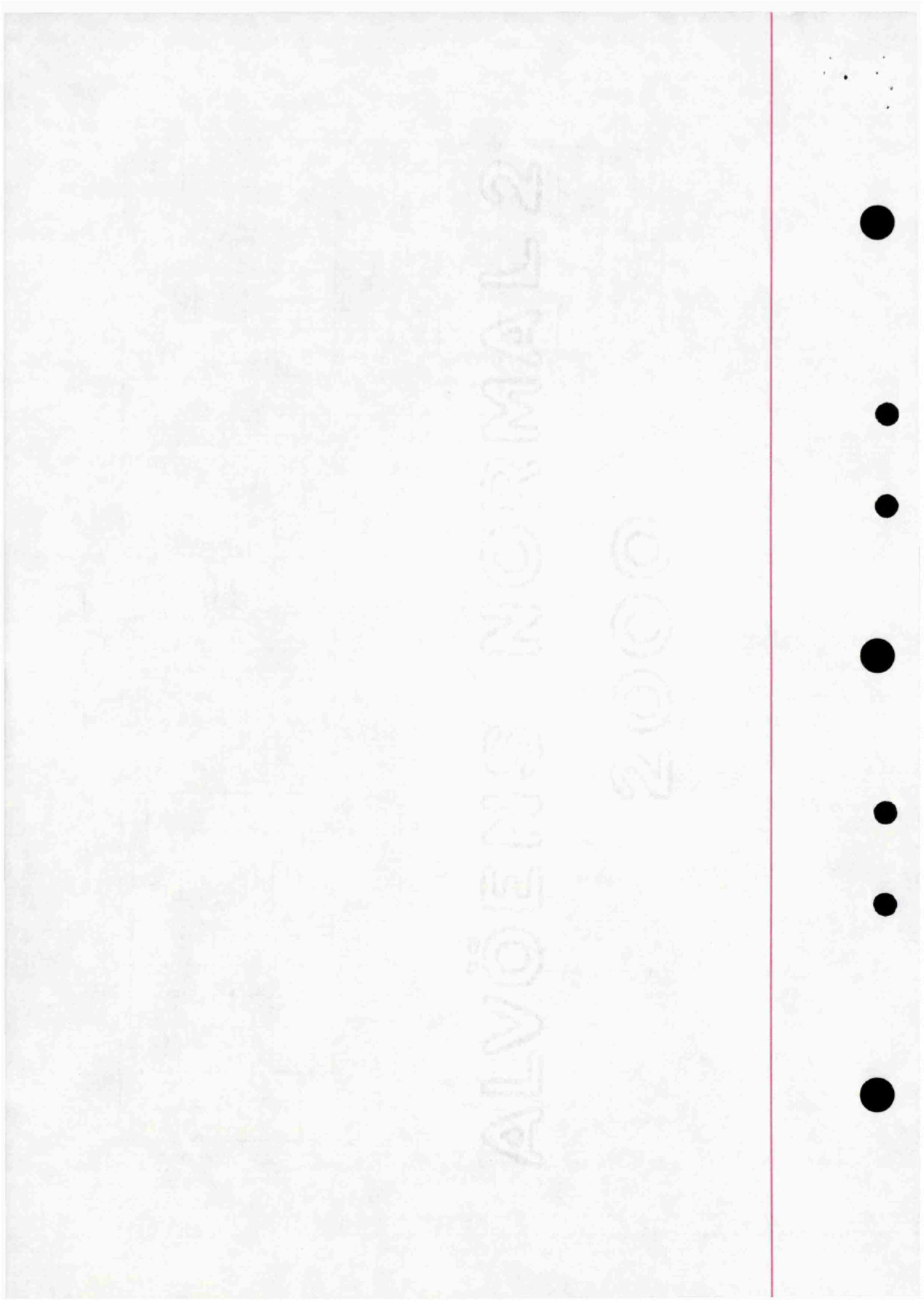


- 6 -

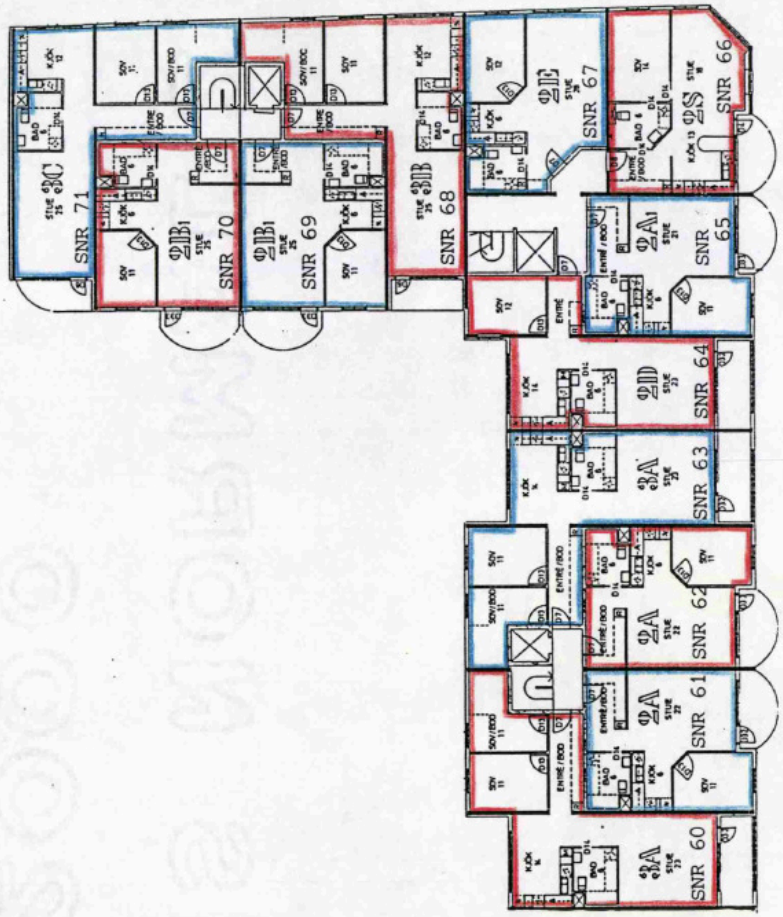


OLAV RYE ØST
GNR 228 BNR 374

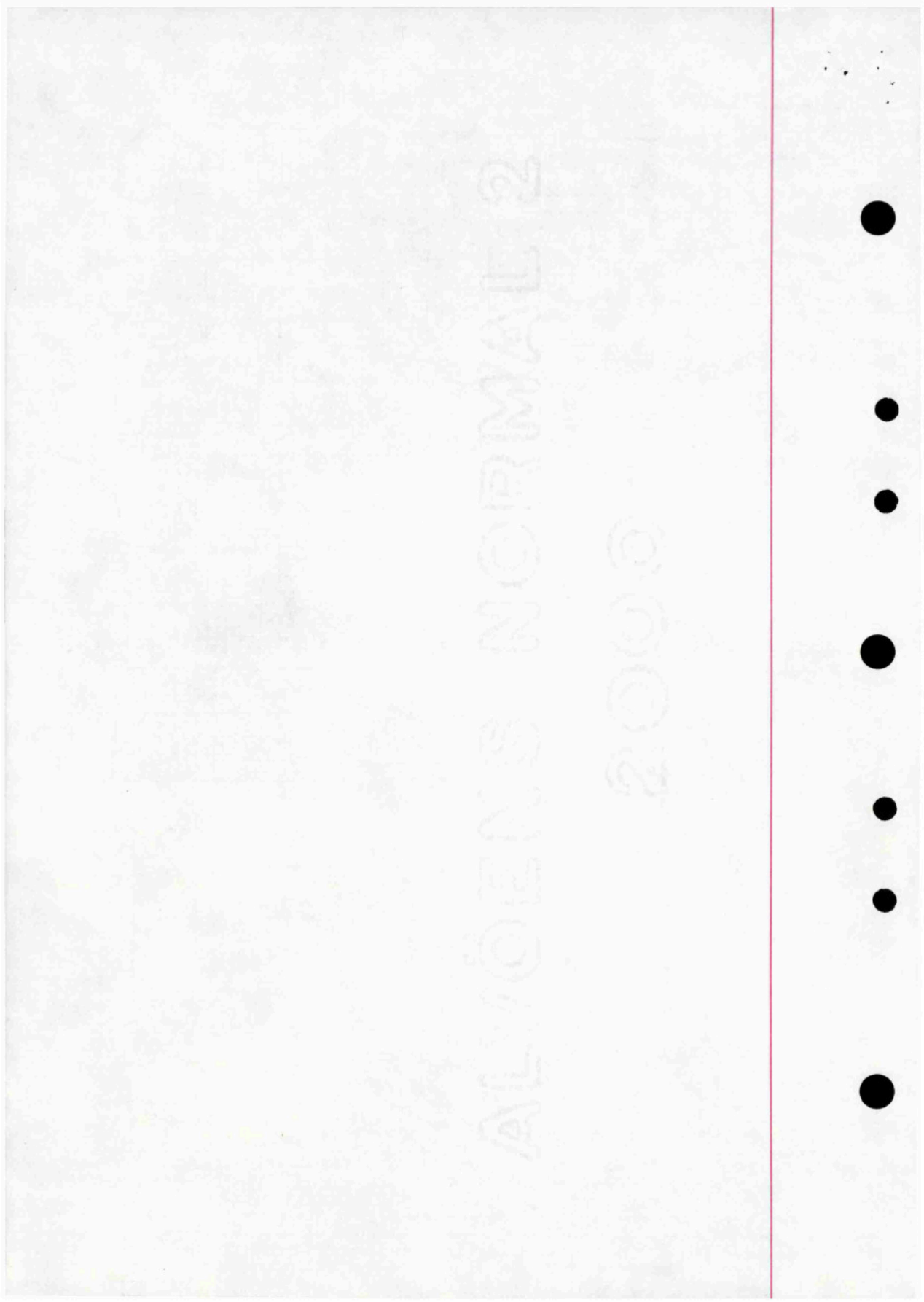
PLAN OVER 4.ETG.
SNR. 44-59



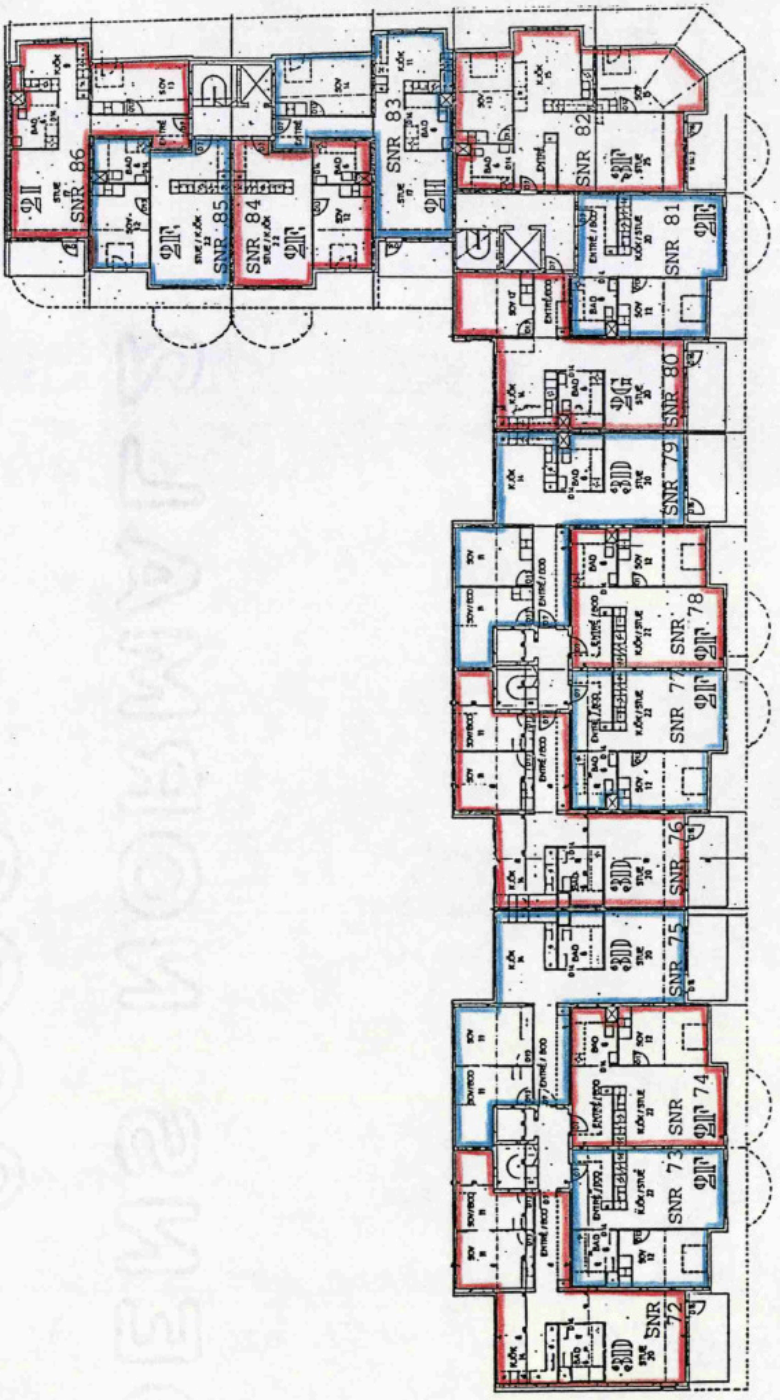
- 7 -



OLAV RYE ØST
GNR 228 BNR 374
PLAN OVER 5.ETG.
SNR 60-71

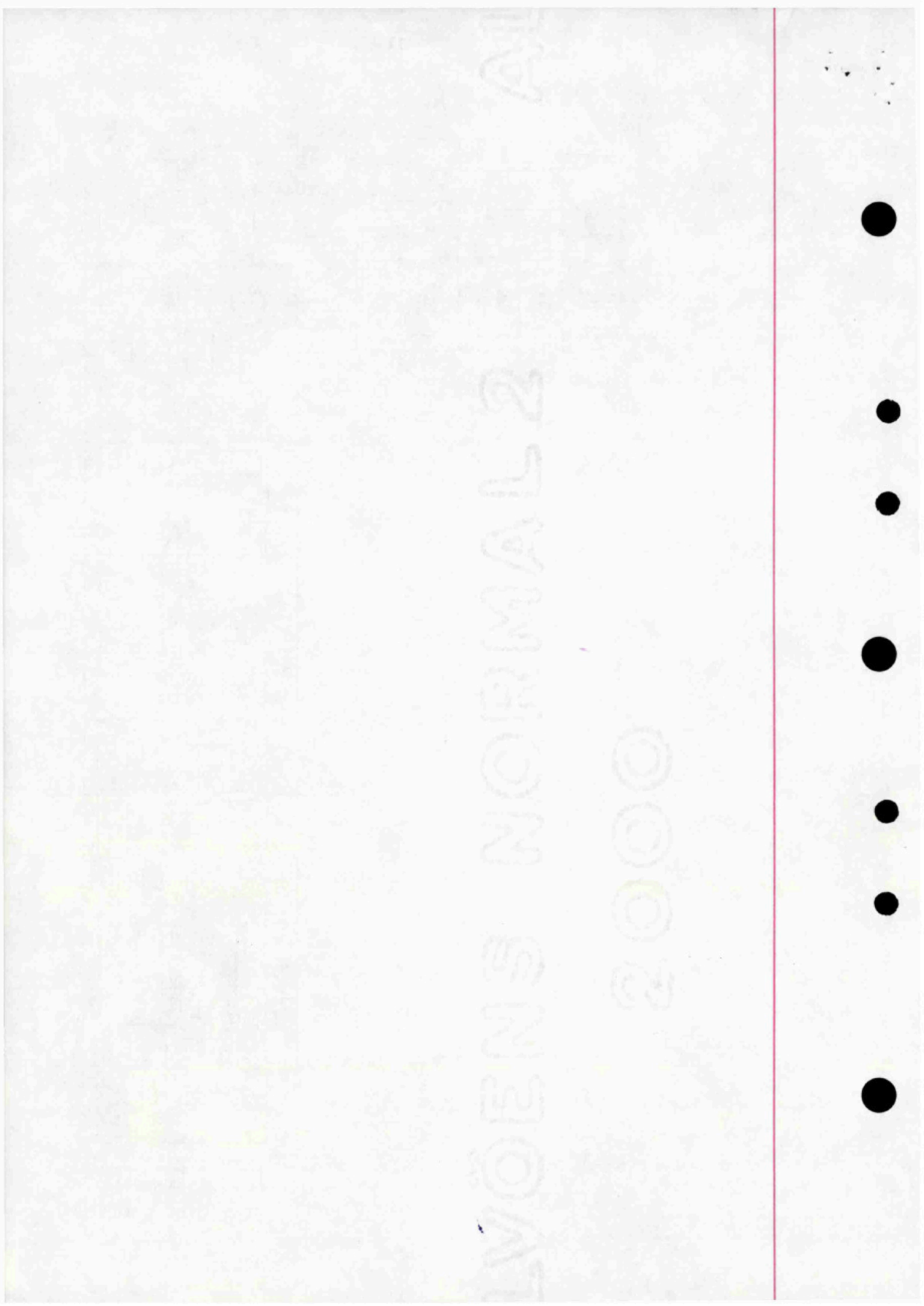


- 8 -



OLAV RYE ØST
GNR 228 BNR 374

PLAN OVER LOFTSETG.
SNR. 72-86



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Budskjema

Oppdragsnummer: 14-0569/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Toftes gate 61D, 0552 OSLO

Matrikkel: Gnr 228, bnr 374, snr 30 i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 29.10.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Frogner **Saksbehandler:** Malin Hveem **Telefon:** 958 44 243 **E-post:** m.hveem@nordvikbolig.no

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:



Malin Hveem

Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
m.hveem@nordvikbolig.no
958 44 243



Hannah Westlie Gromholt

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
h.gromholt@nordvikbolig.no
455 06 664

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: